

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT.

LE PROBLÈME
DE
L'HABITATION A BON MARCHÉ
EN FRANCE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(SCIENCES POLITIQUES ET ÉCONOMIQUES)

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

Le Samedi 15 mars 1924, à 3 heures et demie du soir

PAR

Abel-Raoul LACOMBE,

AVOCAT AU BARREAU DE PÉRIGUEUX



PÉRIGUEUX
IMPRIMERIE CASSARD

3, rue Denfert-Rochereau

—
1924

LE PROBLÈME
DE L'HABITATION A BON MARCHÉ
EN FRANCE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

*La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les thèses ;
ces opinions doivent être considérées comme propres à
leurs auteurs.*

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT.

LE PROBLÈME
DE
L'HABITATION A BON MARCHÉ
EN FRANCE

THÈSE POUR LE DOCTORAT
(SCIENCES POLITIQUES ET ECONOMIQUES)

L'ACTE PUBLIC SERA SOUTENU

Le Samedi 15 mars 1924, à 3 heures et demie du soir

PAR

Abel-Raoul LACOMBE,

AVOCAT AU BARREAU DE PÉRIGUEUX

JURY DE THÈSE :

Président : M. ALLIX, *professeur*.

Suffragants : { M. PERREAU, *professeur*.
 { M. LESCURE, *chargé de cours*.

PÉRIGUEUX
IMPRIMERIE CASSARD
3, rue Denfert-Rochereau

1924



A LA MÉMOIRE DE MON PARRAIN.

A MON PÈRE.

A MA MÈRE.

A MA FAMILLE.

LE PROBLÈME DE L'HABITATION A BON MARCHÉ EN FRANCE

INTRODUCTION

IMPORTANCE DU PROBLÈME DE L'HABITATION EN FRANCE.

Dans une conférence faite à Paris, en 1914, le regretté M. J. Siegfried, qui traitait la question des habitations à bon marché, s'exprimait ainsi devant ses auditeurs : « Le logement a une importance capitale dans la vie de l'homme. Il tient, dans les préoccupations de l'existence matérielle, l'une des premières places ; il exerce sur la santé et la moralité des individus une action décisive ; son influence dans la vie sociale est manifeste. »

Plus récemment, M. Georges Risler, de son côté, dans son très intéressant ouvrage sur la « Crise du logement », déclarait très justement : « Sans maisons saines, pas de familles saines ; sans familles saines, pas de nation saine ; le taudis est la source empoisonnée de tous les fléaux sociaux, il est le grand pourvoyeur non seulement de tous les vices, mais des haines sociales. »

Le problème de l'habitation revêt une importance exceptionnelle, car il exerce une triple action, sur l'individu, sur la famille, sur la société, et bien peu de questions sociales méritent et doivent retenir l'attention des pouvoirs publics et de nous tous autant que celle du « home » familial.

C'est précisément à cause de cette actualité si brûlante et de l'impérieuse obligation qui incombe à chacun de nous, au nom du principe de la solidarité, de lutter de toutes nos forces contre les foyers malsains; que nous avons cru utile de composer ce modeste travail.

Depuis bien longtemps déjà, de bons esprits, convaincus de la nécessité de s'engager résolument dans la voie de l'amélioration du logement populaire, avaient montré quel facteur vital était pour notre pays l'habitation des classes moyennes et quelles répercussions profondes elle avait dans la vie matérielle, comme dans la vie morale de notre patrie. Malheureusement l'activité généreuse de ces bons artisans du bien-être social ne fut pas secondée comme elle aurait dû l'être. On fermait les yeux à l'évidence même, comme pour ne point voir le danger qui allait sans cesse croissant. Cependant, si des réformes heureuses furent faites, si un programme positif fut élaboré dès avant les hostilités, on le doit à l'esprit d'initiative et de dévouement de ces hommes de bien.

Puis une guerre de quatre ans, essentiellement dévastatrice, est venue compromettre les résultats acquis, paralyser l'œuvre entreprise dans le domaine de l'habitation.

Pendant quatre années, toutes les énergies françaises ont tendu à chasser l'ennemi hors du territoire et à restaurer sur le monde, délivré d'un joug tyrannique, le règne de la justice et de la liberté. Mais si la victoire libératrice a couronné nos efforts, quelles pertes douloureuses avons-nous subies et quel amoncellement de ruines l'Allemand a laissé derrière lui ! Combien d'années seront nécessaires pour reconstruire nos régions dévastées et quels sacrifices nous faudra-t-il consentir, avec un vaincu qui se dérobe à ses obligations, pour mener à bien cette tâche formidable ?

Et quels redoutables lendemains cette guerre a également eus !

De tous côtés, nous n'entendons plus parler dans les villes, même les plus modestes, que de la « crise du logement ». Cette formule traduit un malaise social aggravé

encore par des lois ou des mesures malheureuses, palliatifs dangereux, pour remédier à une situation très délicate et de laquelle on ne saurait sortir aussi aisément que le voudraient certains milieux officiels.

Voilà esquissé, tel qu'il se pose aujourd'hui dans toute son intensité, le problème du logement. Plus que jamais, pour en assurer la solution, qu'on voudrait espérer rapide, il importe d'en bien saisir l'importance et, une fois cette importance bien analysée et bien comprise par tous, nous étudierons ce qui a été fait dans ce domaine et ce qu'il reste encore à faire. Autrement dit, après le mal, le remède.

Et tout d'abord, nous voulons rechercher, comme le disait M. Georges Picot, « dans quelles mesures l'habitation peut agir sur les idées et sur les mœurs, pourquoi d'une maison riante, d'un logement convenable, sort une âme plus épanouie, un cœur plus haut... ». C'est dans la famille modeste que nous allons aussi pénétrer. Nous allons examiner le cadre de ces sentiments si purs, si élevés, le berceau de tant d'amour et de dévouements sublimes ! Mais, de ce côté, combien de déceptions nous attendent !

Au lieu d'un logement riant, convenable, ensoleillé, le ménage auquel nous rendons visite vit dans un bouge étroit, malpropre, obscur, dans une impasse.

Le père est parti depuis le matin au travail. Dans l'unique pièce, la mère et trois enfants respirent un air malsain. Un des petits est alité, terrassé par la maladie. Les traits altérés du visage de la mère indiquent un épuisement presque complet. Les deux autres enfants jouent entre eux, mais l'espace leur manque pour dégourdir leurs muscles jeunes et impatientes, ils s'anémient dans ce lieu sombre et trop triste pour de jeunes âmes avides de grand air et de soleil.

Dans un pareil logement, les conditions d'habitation sont délétères pour l'adulte, nuisibles pour la croissance de l'enfant. L'insalubrité de l'habitation, comme des travaux remarquables l'ont démontré dans ces dernières années, engendre des maladies contagieuses redoutables au nombre desquelles il faut, hélas ! citer la tuberculose. « Que de

gens bien portants, dit M. Siegfried, ont vu leur santé compromise par un logement humide manquant d'air et de lumière, sans ventilation possible. »

Dans l'une de nos plus grandes villes, le bureau d'hygiène avait eu l'excellente idée d'établir un dossier sanitaire pour chaque rue et chaque maison. Or, pendant une période de vingt ans, on a relevé le nombre des morts d'une vieille maison, mal construite, mal orientée et comprenant un grand nombre de logements. Le taux moyen était, par an, de 75 morts pour 1.000 habitants. Par contre, dans une petite maison, entre cour et jardin, bien située et bien comprise, la mortalité pendant le même temps ne s'était élevée qu'à 15 p. 1.000 et par an. Et combien d'autres statistiques de ce genre pourrions-nous citer ! Quels effrayants ravages causés par l'habitation malsaine !

Dans le taudis que nous examinions tout à l'heure, un terrible fléau menace encore la pauvre famille dont la santé physique est déjà pourtant si compromise. La chambre unique, avec le désordre qui y règne, avec l'encombrement des enfants, leurs cris continus, va chasser fatalement de son intérieur le mari, qui va chercher au cabaret une heure d'oubli. Plus tard, ce sera le tour des enfants devenus grands. « Le logement hideux, a dit Jules Simon, est le pourvoyeur du cabaret », et il faut bien reconnaître que le malheureux qui prend l'habitude d'y passer son temps y laisse sa santé et son argent. L'alcoolisme le guette et le terrasse. Il rentre ivre le soir, dans cette seule pièce, de fort mauvaise humeur, et des disputes vont naître de l'irritation générale qu'entraîne l'incommodité du logis commun.

Alcoolisme, tuberculose, maladies épidémiques, négation de l'hygiène, habitudes de désordre, voilà les conséquences du taudis. C'est là « le mal physique ».

« Essayons d'imaginer par la pensée, dit M. Siegfried, ce que de tels résultats supposent de souffrances physiques et morales, songeons aux dépenses, aux pertes de salaires et de temps, à la diminution de forces causée par suite de ma-

ladies, sans compter les douleurs qui brisent les âmes, la crainte de perdre ceux que l'on aime, l'angoisse de l'avenir compromis, nous serons convaincus que l'amélioration de l'habitation est pour l'homme, quelle que soit la situation sociale qu'il occupe, et particulièrement pour le travailleur, le bienfait le plus précieux. »

Si la question paraît grave au point de vue de l'hygiène et si nous cherchons maintenant à mesurer le mal moral, l'étendue de celui-ci est sans limites. « Comment, dit M. Georges Picot, pouvons-nous espérer que, dans ces taudis repoussants, se développent les influences du foyer domestique, influencées préservatrices, qui seules défendent l'homme à travers les tentations sans nombre de la vie ? » Dans cette chambre unique, où tous les sexes sont mêlés, quelle ne doit pas être la légitime inquiétude de la mère ! Imagine-t-on cette promiscuité des parents et des enfants, des garçons et des filles se déshabillant, se couchant, faisant ensemble leur toilette ! Combien de santés se sont trouvées compromises, combien d'enfances et de jeunesses ont été flétries sans qu'on devinât l'origine du mal !

Le taudis est l'école de l'immoralité ; avec lui, le foyer domestique cesse d'être ce sanctuaire où communient l'amour conjugal et l'amour filial.

De plus, de ce logis infect, dépourvu d'attraits, les membres de la famille vont s'écarter le plus possible. Les enfants iront dans la rue, en butte aux vilénies, aux mauvais exemples, aux mauvais conseils... ; le père quittera aussi ce lieu repoussant. La mère seule, absorbée par les soins de la cuisine et du ménage, restera écrasée sous la tâche, minée par la maladie. Et la famille se dispersera, se désagrégera...

N'est-ce pas cependant un spectacle à la fois admirable et réconfortant que de voir des générations successives, que les siècles n'ont pu entamer, qui gardent jalousement leur unité. On cite des familles, malheureusement trop peu nombreuses, qui n'ont pas quitté l'endroit où elles se sont installées pour la première fois, il y a sept cents ans. C'est précisément parce que ces belles familles avaient le culte

du foyer domestique qu'elles ont pu conserver leur homogénéité en tous temps, justifiant bien ce mot de Taine « d'être le seul remède qu'on ait trouvé contre la mort ».

Mais quel spectacle plus déprimant, au contraire, que de voir une famille disparaître, se disloquer peu à peu, parce que le cadre où son existence se déroule n'exerce sur elle que répulsion et que dégoût. Elle cesse d'être alors cette famille qui « fait, avec des éléments éphémères, une chaîne indéfinie qui se survit elle-même, répare ses pertes et défie le temps (1) ».

La maison est pour la famille le nid, la coquille, l'alvéole. C'est elle qui fait son unité extérieure, qui garde ses traditions, qui se souvient des jours heureux et des jours sombres, des peines comme des joies, qui a entendu les premiers cris du rejeton et le dernier râle de l'ancêtre.

La maison est le prolongement de la personnalité de la famille et l'école de toutes les vertus.

Mais l'importance de l'habitation dépasse le cadre de cette famille et rejaillit sur la société, sur la nation. Et voilà maintenant le point de vue social.

Si, du côté physique, le taudis réagit sur la famille, par elle il va réagir sur la nation tout entière. Comment, en effet, une nation pourrait devenir puissante et prospère, avec à sa base, comme éléments organiques, des familles anémiées, atrophiées ? « Le taudis tarit, dit M. Cheysson, par la mortalité infantile, les ressources du recrutement national : la tuberculose, l'alcoolisme, la haine sociale entraînent de lourdes charges de police et d'assistance qui sont des palliatifs médiocres et sans efficacité sociale. »

Le taudis engendre la haine sociale. Ceux qui l'habitent sont aigris contre la société, qui les a privés d'air et de lumière, que la Providence a généreusement répandus dans la nature pour que tous les êtres en jouissent également. Quels peuvent être envers la société les sentiments du père de famille qui, fuyant, le soir, le bouge qui l'abrite, voit

(1) Cheysson : *Le Foyer coopératif*, 1892.

dans nos villes de vastes et belles maisons abondamment éclairées, sur nos avenues de somptueux attelages, des femmes richement parées, des jeunes fêtards qui semblent insulter à sa pauvreté ? Et quand il rentre dans son logement étroit, dont l'atmosphère est irrespirable, quand il ne voit partout, autour de lui, que maladies et misères, qu'il n'entend que des cris et des pleurs, il se dresse contre la société égoïste qu'il prend comme responsable de tous les maux dont souffrent lui et les siens.

On a dit avec juste raison « qu'il n'y aurait pas de justice sociale tant que subsisterait le taudis ». Le taudis est l'école de l'anarchie, de la révolution, du crime.

Si l'on veut renverser la cloison étanche qui semble séparer ce que l'on appelle « les classes sociales », si l'on veut faire régner entre elles une heureuse harmonie, ou mieux, si l'on veut les supprimer, commençons d'abord par donner à chacun un logement convenable et sain, et le problème sera aux trois quarts résolu. Et nous aurons également atténué dans une grande mesure ce péril national qu'est le fléau de la dépopulation.

Si, à l'heure actuelle, notre pays conserve une population stationnaire, alors que les peuples voisins voient la leur s'élever dans de considérables proportions, comment ne pas admettre la relation étroite qui existe entre le facteur logement et le nombre des naissances ?

Dans un pays à natalité élevée, la construction d'un grand nombre d'habitations s'impose chaque année pour subvenir aux besoins d'une population sans cesse croissante, d'où une activité soutenue de la construction, organisée en conséquence, et qui remédie aux effets néfastes du surpeuplement.

Chez nous, au contraire, « faible construction, parce que faible natalité ». Notre population ne s'accroissant pas, la nécessité de construire ne s'est pas fait sentir.

Mais si la dépopulation agit sur la construction, l'habitation, à son tour, a une influence directe sur la dépopulation. Combien de mariages sont retardés faute de pouvoir

trouver un logement, même modeste ? Souvent le jeune ménage se réfugie dans un garni, mal aéré, composé d'une ou deux pièces où il serait impossible d'élever convenablement un unique enfant.

Le foyer est donc bien, comme l'a dit M. Risler, « la pierre angulaire de l'édifice national ; de sa valeur morale est faite celle de la nation ».

La guerre, qui nous fut imposée, aggrava la crise du logement qui se faisait déjà si cruellement sentir. Pour assurer le salut du pays, il fallait que tous les hommes valides aillent au devant de l'ennemi et que ceux qui, à l'arrière, pouvaient rendre quelques services, fussent employés dans les usines à munitions, à vêtements, etc...

Le problème de la construction passa à l'arrière-plan, car d'autres travaux étaient plus urgents, et ce fut l'arrêt net de toute construction d'immeubles dans le pays.

Puis l'invasion allemande ramena dans nos contrées inoccupées par l'étranger nos malheureux concitoyens de régions envahies et, pour accueillir ces sinistrés, il a fallu surpeupler des logements trop exigüs.

La guerre finie, bien de nos compatriotes, exilés de leur petite patrie, ne purent retrouver le logis abandonné que sous un amoncellement de ruines, leur verger saccagé, leurs champs bouleversés. Tout espoir d'un retour immédiat leur fut enlevé, et combien d'années seront encore nécessaires pour réparer les pertes matérielles, malgré une activité de construction remarquable, courageusement et patiemment soutenue !

Puis les besoins de la défense nationale ont à leur tour, en contribuant à la désertion des campagnes et au surpeuplement des villes, hâté la crise du logement. Les travailleurs ruraux, attirés par les hauts salaires, vinrent s'entasser dans des « garnis », au détriment des principes de moralité et d'hygiène.

Alors commença, dit M. Risler, l'entassement, le surpeuplement le plus insalubre qu'on puisse imaginer ; dans une maison habitée dans des conditions convenables par cinq

ou six personnes, on trouva moyen d'en loger vingt. Des familles de cinq, six, sept, huit et dix êtres humains s'entassèrent dans une seule pièce, et ce n'étaient même pas toujours des personnes d'une même famille qui vivaient dans cette épouvantable promiscuité... Inutile de dire que toutes les maladies ont exercé leurs ravages parmi les locataires de ces bouges... Combien de familles, attirées par le trompeur mirage des gros salaires, des distractions urbaines frelatées, sont tombées au garni et ne se relèveront plus !... »

A Paris, le nombre des personnes logées en garni s'est accru depuis la guerre de plus de 174.000. C'est là un chiffre tristement édifiant.

La guerre a, en outre, entraîné, comme autre conséquence, une hausse considérable du taux des loyers, que des mesures législatives ont essayé vainement d'arrêter. Les moratoria d'abord, en violant les contrats passés entre les particuliers, ont porté une grave atteinte au respect qu'on avait eu jusqu'alors des conventions. S'ils ont profité à certaines personnes, bien des propriétaires intéressants et modestes ont vu leurs intérêts lésés, alors que certains locataires qui étaient en état de payer leur loyer n'ont pas accompli cette obligation morale.

Les moratoria ont de même empêché toute construction de maisons, les placements immobiliers, étant donné l'accroissement des impôts et des charges de toute nature, devenant par trop aléatoires.

Les « lois sur les loyers » ont également eu des résultats néfastes en devenant la source de contestations interminables entre locataires et propriétaires et, chose plus grave, en paralysant la construction.

M. Risler porte ce jugement sévère sur le rôle joué ici par l'État : « Nous estimons qu'à des époques comme celle que nous traversons et qu'on paraît prolonger à plaisir, les solutions doivent être recherchées non par des facilités offertes en vue de la violation des contrats, mais en s'efforçant, au contraire, d'apporter une aide efficace à tous ceux

qui ont à cœur de respecter leurs engagements. Les premières mesures prises par les pouvoirs publics ont paru inspirées par des sentiments hostiles envers les propriétaires. Aujourd'hui, on voit l'impasse dans laquelle on s'est enfoncé ; on voudrait en sortir, on s'efforce d'être plus équitable et l'on se heurte à de nouvelles difficultés. Quand on s'est lancé dans l'arbitraire, il est malaisé de s'en dépêtrer.

» Ici encore, l'Etat a fait faillite. Il a arbitrairement usé de son pouvoir, il a méprisé et violé les lois économiques et il a ainsi aggravé de la manière la plus dangereuse la crise qu'il voulait conjurer. »

Voilà, indiquées brièvement, l'importance et la situation actuelle du logement. Est-ce à dire que rien n'a été fait tant par le législateur que par l'initiative privée ? Ce serait commettre une grave erreur et ne pas manifester la juste reconnaissance envers ceux qui se sont dévoués avec tant d'ardeur à la recherche du remède à cette question sociale de première importance.

Depuis trente ans, les efforts tentés par ces personnes généreuses, éprises du bien public, ont donné des résultats très appréciables, trop méconnus.

Mais le législateur ne s'est pas préoccupé des catégories sociales qui possèdent, en dépit du surpeuplement et du haut prix des loyers, tout le confort nécessaire dans l'habitation.

C'est pour les personnes peu fortunées, pour les classes moyennes, si cruellement éprouvées, qu'il a confectionné des lois, les unes déjà anciennes, les autres plus récentes.

Toute une législation a été élaborée dont nous aurons l'occasion, dans les pages qui vont suivre, d'analyser les dispositions essentielles, de commenter les résultats pratiques. Mais, d'ores et déjà, disons, à la louange de ceux qui furent les auteurs de ces lois, que le système innové est très souvent remarquable, qu'il a eu déjà de très heureux effets qui ne pourront que se continuer et s'amplifier dans l'avenir.

Nous avons intitulé notre étude : *Le problème de l'habitation à bon marché en France*, c'est-à-dire que nous n'avons pas voulu nous préoccuper ici des efforts réalisés par les pays voisins ou par d'autres nations qui se sont intéressées également au problème du logement, non pas qu'une pareille étude serait dénuée de tout intérêt, l'historique de la question nous révèle que bien des Etats avant nous, inspirés par les plus hautes préoccupations sociales, nous ont montré la voie qu'il fallait suivre et nous ont donné de précieux exemples que nous avons imités.

Mais nous n'avons pas cru devoir parler ici de l'œuvre considérable qui a été réalisée à l'étranger ; nous avons préféré pénétrer plus intimement dans le mécanisme de l'habitation à bon marché en France, trop heureux si ce travail contribue à répandre dans le grand public toute une législation presque totalement inconnue. A notre avis, l'intérêt d'une étude comparée ne peut se concevoir que lorsque l'on a nettement analysé et compris, dans leurs principes comme dans leurs conséquences, les institutions de notre pays.

Du reste, de très intéressants ouvrages ont été écrits sur la situation de l'habitation à bon marché dans les autres nations. Ici, nous nous sommes borné à un objet plus restreint, et cependant, par l'ampleur des développements qui suivront — pourtant très incomplets — nous nous rendrons aisément compte de l'importance de la matière que nous nous sommes proposé de traiter.

Pour la clarté de cette étude, nous la diviserons en trois parties.

Dans la première partie, nous ferons l'historique succinct de l'habitation à bon marché, depuis les premières étapes de l'évolution jusqu'à nos jours. Pour bien comprendre, en effet, l'œuvre réalisée dans ce domaine, l'histoire nous apportera de très utiles renseignements, en dégagant les idées qui ont présidé à cette évolution.

Dans la deuxième partie, nous pénétrerons dans le mécanisme de l'habitation à bon marché ; nous verrons en

détail le rôle joué par les divers organismes auxquels le législateur s'est adressé pour assurer l'application de ses dispositions et nous passerons en revue les résultats dus à leur activité.

Nous montrerons de quelle manière collaborent les pouvoirs publics et l'initiative privée pour le plus grand bien des travailleurs. Mais nous soulignerons aussi les déféctuosités, les lacunes de la loi et nous proposerons quelques solutions pour y remédier.

Dans une troisième partie, nous choisirons quelques types d'institutions, de sociétés qui ont répondu à l'appel du législateur et qui, par leur bienfaisant concours, ont contribué puissamment à l'amélioration du logement populaire.

Des réflexions qui nous seront suggérées par l'examen de ces organismes, nous pourrons nous élever à une vue d'ensemble et nous rendre compte de la tâche entreprise et en partie réalisée.

Mais dans cette étude, en dépit de la technicité des détails, de l'abstraction des formules ou, au contraire, de la réalité saisissante des statistiques, nous ne perdrons jamais de vue, avec tous ceux que préoccupent les questions sociales, « que l'amélioration du logement des travailleurs constitue le véritable carrefour des œuvres sociales et que la lutte contre la dépopulation, contre l'immoralité, contre l'alcoolisme, contre la tuberculose, contre la débauche resteront vaines tant que subsistera la lèpre du taudis (1) ».

(1) Risler : *La crise du logement*.

CHAPITRE PREMIER

HISTORIQUE DE LA LÉGISLATION FRANÇAISE ET DE L'INITIATIVE PRIVÉE.

L'amélioration du logement populaire devait s'exercer dans deux directions : d'une part l'assainissement des logements existants et ensuite la construction de maisons nouvelles répondant mieux aux nécessités de l'hygiène et de l'économie.

SECTION I.

LA LÉGISLATION SANITAIRE.

L'intervention législative ne date que de 1850. C'est à la suite de l'invasion du choléra de 1832, qui fit tant de victimes surtout dans les classes les moins bien logées, que la question fut posée. Des enquêtes et des rapports furent faits : Fregier, *Les classes laborieuses* ; de Gérando, *La bienfaisance et les établissements charitables* ; Naville, *La charité légale*, et surtout le célèbre *Tableau de l'état physique et moral des ouvriers employés dans les manufactures de coton, laine et soie*, du docteur Villermé (1830-1840).

L'Académie des sciences morales et politiques envoya des enquêteurs dans les grands centres de production dont Villermé avait signalé les logements insalubres comme étant une des causes du développement du fléau. En même temps, des pétitions adressées aux Chambres par de nombreuses sociétés et notamment la Société industrielle de Mulhouse et des théoriciens tels que Blanqui, Sismondi, dénonçaient d'une manière saisissante l'état déplorable des logements de la classe ouvrière et faisaient un pressant appel à l'inter-

vention de l'Etat pour circonscrire le mal qui allait croissant. En 1836, un travail en vue d'établir un plan général d'organisation pour les conseils de salubrité départementaux fut préparé par l'Académie de médecine.

La loi du 13 avril 1850 qui intervint donna aux conseils municipaux la faculté d'instituer des commissions de surveillance chargées de prendre les mesures nécessaires pour remédier à l'insalubrité des habitations. Ces commissions, présidées par le maire, étaient composées de cinq à neuf membres en province et douze membres à Paris. Une loi de 1864 porta le nombre maximum à vingt membres pour les villes de province et à trente pour Paris.

A Paris, la commission des logements insalubres a rendu de très réels services et on lui doit la destruction de certains quartiers qui étaient des foyers permanents d'épidémie. Malheureusement, la loi, dans le reste du pays, ne reçut qu'une application partielle. En 1873, dix communes seulement s'en étaient inspirées, et, en 1883, il n'y avait plus que cinq villes ayant des commissions en exercice : Paris, Lille, Le Havre, Roubaix et Tourcoing (rapport de M. Cordelet au Sénat, séance du 4 février 1887, et le rapport de M. Langlet à la Chambre, en 1892).

Le grand vice de la loi de 1850 avait été de donner un caractère facultatif à la création des commissions des logements insalubres. En 1882, M. Martin Nadaud avait déposé un projet de loi dont l'une des principales dispositions était de rendre obligatoire pour toute commune la création de ces commissions. Mais cette proposition n'eut pas de suite.

En outre, les sanctions édictées par la loi du 13 avril 1850 étaient notoirement insuffisantes contre les propriétaires de locaux insalubres. Le taudis resta, selon la forte expression de Brouardel, « la forteresse à démolir, mais toujours inattaquée ». Après les efforts de M. Jules Siegfried et de M. Constans, la loi du 13 février 1902 fut enfin votée (1).

Examinons les caractères généraux de cette loi. L'inter-

(1) J. O. du 19 février 1902.

vention des communes cesse d'être facultative et devient obligatoire. Pour éviter les maladies à caractère épidémique et assurer dans sa commune la salubrité des maisons, le maire, après avis du conseil municipal, est tenu de prendre un règlement sanitaire, où il indiquera les différentes précautions et les mesures qu'il compte réaliser. Au cas d'inexécution par le maire de ces prescriptions, le préfet pourra se substituer à lui et imposer le règlement d'office, après avis du conseil départemental d'hygiène. D'autre part, dans les communes de plus de vingt mille habitants, aucun immeuble ne pourra être construit sans l'obtention préalable d'un permis délivré par le maire.

Le conseil départemental d'hygiène fera une enquête sur la situation sanitaire de toute commune où, pendant trois années consécutives, le nombre des décès aura dépassé le chiffre de la mortalité moyenne de toute la France. Les travaux indiqués par cette enquête peuvent être imposés d'office par un décret rendu en Conseil d'Etat, après avis du comité d'hygiène public de France. Le maire ou le préfet pourront, après avis de la commission sanitaire, obliger les propriétaires d'un immeuble attenant à la voie publique et dangereux pour la santé des habitants ou des voisins, à y effectuer les travaux indiqués par la commission ou d'en interdire l'habitation. Les propriétaires auront le droit de présenter leurs observations et de former un recours devant le conseil de préfecture contre les décisions rendues.

Enfin, la loi de 1902 donne aux communes le droit d'exproprier pour cause d'utilité publique les propriétés comprises dans le périmètre des travaux reconnus indispensables par le comité d'hygiène. Malheureusement, la lenteur de la procédure prévue par la loi du 3 mai 1844 et le mode d'évaluation de la valeur des immeubles ont rendu l'opération trop onéreuse. C'est ce que constate M. le député Honnorat dans son rapport sur la proposition de loi de M. Jules Siegfried où il déclare que « dans six cas seulement, et encore ! un effort a été tenté en ce qui concerne spécialement l'expropriation des immeubles ».

La loi de 1902, plus sévère cependant que la loi de 1850, n'a pas répondu aux espérances et n'a donné que de médiocres résultats, ainsi qu'en témoignent les rapports des enquêteurs et les récriminations de la presse. M. Gide écrit notamment dans son *Economie sociale* : « On évalue à quarante mille à Paris le nombre des familles qui n'ont qu'une pièce pour se loger, et quelle pièce ! parfois une cave. »

Du reste, cette loi de 1902 n'est pas à l'abri de toute critique.

En premier lieu, les maires, élus par la population, pouvaient craindre de nuire à leur popularité en intervenant d'office. La commission sanitaire n'était saisie qu'à la suite d'une dénonciation des voisins ou des locataires incommodés. Or, remarque M. Berthelmy dans son *Traité élémentaire de droit administratif*, « il est rare que l'insalubrité d'un logement ait des inconvénients pour le voisinage. Quant aux locataires, ils trouveront ordinairement plus simple de déménager, puisqu'ils y seraient probablement contraints si leur dénonciation recevait les suites que la loi prévoit ».

Il est évident aussi que les municipalités hésiteraient à détruire les quartiers insalubres, étant donné les frais (surtout les indemnités extrêmement élevées allouées aux propriétaires expropriés) que cette opération entraînerait.

Enfin, en diminuant le nombre de maisons, la quantité de locaux vacants s'abaisserait, et les locataires des immeubles démolis devant chercher d'autres logements, la hausse des loyers serait encore plus forte, ce qui ne ferait que compliquer le problème et en retarder la solution.

Ce n'est qu'à partir de la loi du 12 avril 1906, que nous examinerons plus en détail dans la suite de cet exposé, que la garantie de salubrité reçoit une véritable consécration. En effet, la première condition imposée aux constructions pour bénéficier des avantages concédés par le législateur est relative à l'hygiène. Des comités de patronage seront chargés de surveiller la salubrité des maisons et des logements remplissant les conditions déterminées par la loi et

de remettre aux intéressés un certificat. Les comités ont un délai de trois mois pour accorder ce certificat ; passé ce délai et si la délivrance n'a pas eu lieu, pour cause de refus ou de négligence, les constructeurs pourront se pourvoir devant le Ministre du travail qui statuera après avis du préfet et du comité permanent.

Les comités pourront s'inspirer des règlements sanitaires en vigueur, mais ne sont pas tenus de s'y soumettre, ce qui est indiqué, du reste, par une note ministérielle du 15 mars 1907, ainsi conçue : « Les comités devront toujours, tout en assurant l'intervention des règles essentielles et des dispositions légales, s'attacher à ne pas lier les constructeurs par des exigences ou des formalités trop nombreuses ou trop minutieuses qui auraient pour résultat regrettable de décourager les initiatives que le législateur a voulu, au contraire, multiplier en les secondant. »

La loi du 26 février 1912, qui a modifié celle du 10 avril 1908 relative à la petite propriété et aux habitations à bon marché, contient une disposition intéressante qu'il est bon de signaler. Elle concerne la délivrance du certificat de salubrité dans un cas donné. L'article 1^{er} de cette loi fixe les conditions auxquelles pourront être consentis des prêts par des sociétés de crédit immobilier créées par la loi de 1908. « L'emprunteur doit produire, avant la conclusion du prêt, le certificat prévu par l'article 5 de la loi de 1906, ou bien un certificat provisoire de salubrité délivré par un délégué du comité de patronage. Ce délégué est désigné par lui dans chaque canton de sa circonscription, autant que possible au mois de décembre de chaque année pour l'année suivante, soit parmi ses membres, soit parmi les architectes ou ingénieurs au service du département ou des communes. Le bénéfice de la loi du 12 avril 1906 demeure, en ce cas, subordonné à l'obtention ultérieure du certificat de salubrité spécifié par ladite loi. »

Enfin, les attributions des comités viennent d'être étendues par la loi du 23 décembre 1912 pour les raisons suivantes : une fois le certificat de salubrité délivré, les exoné-

ractions fiscales étant accordées, il n'existait aucun moyen de revenir sur cette décision. Les comités ne pouvaient retirer ce certificat ni l'annuler, si insalubre que la maison ait pu devenir. On signalait des propriétaires qui, après l'avoir obtenu, avaient transformé les logements auxquels il s'appliquait, notamment en les divisant à l'aide de réparations intérieures. Ils augmentaient ainsi le nombre des pièces au détriment de l'éclairage et de l'aération et ils n'en continuaient pas moins à jouir des immunités fiscales réservées aux habitations salubres.

Sur la proposition d'un de ses membres, M. Voilin, et afin de remédier à cet abus, la commission a inséré dans le projet une disposition qui est devenue le paragraphe 6 de l'article 2, ainsi conçu : « Tant que les maisons ont des logements qui bénéficient des avantages de la présente loi, les comités de patronage ont le droit de s'assurer que les conditions de salubrité subsistent. Si les maisons ou logements cessent d'être salubres par suite de modifications dans les aménagements, le comité de patronage peut retirer le certificat de salubrité. Sa décision motivée est notifiée au propriétaire, qui a un délai d'un mois pour se pourvoir devant le Ministre du travail et de la prévoyance sociale. »

Pour garantir les propriétaires bénéficiant du certificat de procédés vexatoires, le rapport indique que le retrait ne peut avoir d'autres causes que des modifications apportées dans les aménagements. Il ne pourra pas être exercé pour défaut d'entretien, celui-ci étant le plus souvent imputable aux locataires ; en outre, la décision devant être motivée, notifiée à l'intéressé, pourra donner ouverture à un recours.

Le rapport ajoute que les comités ne pourront procéder à plus d'une vérification par an et qu'ils n'useront de cette faculté qu'autant que leur attention aura été spécialement mise en éveil sur un immeuble déterminé ou que des plaintes se soient produites. Si le propriétaire se refusait à subir la vérification annuelle du comité de patronage, le rapporteur déclare qu'il se verrait retirer le certificat de salubrité.

SECTION II.

LE PROBLÈME DE LA CONSTRUCTION. — LE RÔLE DU LÉGISLATEUR
ET DE L'INITIATIVE PRIVÉE.

A côté de l'œuvre entreprise et réalisée dans la voie de l'assainissement des immeubles, un autre courant s'est formé pour offrir aux travailleurs des logements à bas prix. L'opération de construction, en multipliant le nombre des habitations, est apparue en même temps comme le moyen le plus efficace de lutter contre les locaux malsains et surpeuplés, propagateurs d'épidémies et de vices.

Les premières maisons individuelles furent construites en 1833 à Mulhouse par M. André Kœchlin, grand fabricant et maire de cette ville. « Il fit bâtir, écrivait vers cette époque le docteur Villermé, pour trente-six ménages d'ouvriers de ses ateliers de construction, des logements où chacun a deux chambres, un grenier et une cave pour 12 à 13 francs par mois, moins de la moitié du loyer qu'ils payeraient ailleurs. En outre, et sans augmentation de prix, à chaque logement est attaché un jardin pour y cultiver les légumes nécessaires au ménage et surtout pour habituer l'ouvrier à y passer le temps qu'il passerait au cabaret. » (Tableau de l'état moral et physique des ouvriers.)

L'œuvre de Kœchlin fut continuée et complétée par Jean Dolfus, qui arrêta le type de maisons ouvrières connues sous le nom de système mulhousien.

L'exemple de la Société mulhousienne a été imité dans plusieurs villes, notamment à Bordeaux, au Havre, à Rouen, à Belfort ; mais dans les localités où le prix élevé du terrain grevait considérablement le prix des maisons, il fallut construire des habitations collectives. Nancy vit se former la première société constituée à cet effet en 1872, Rouen en 1885, Paris en 1888-89, Lyon en 1888, Marseille en 1889,

Saint-Denis en 1891. Lyon et Marseille avaient l'appui de leur caisse d'épargne que nous retrouverons plus loin.

En 1889, un congrès des habitations ouvrières fut tenu à Paris lors de l'Exposition universelle et détermina la constitution de la Société française des habitations à bon marché, qui se proposait d'encourager et de faciliter la création de sociétés de construction sur tous les points du pays. M. Georges Picot, dans son rapport sur les habitations ouvrières, écrit : « Le type préféré, qui a conservé le nom de type mulhousien, réunit les maisons par groupes de quatre, au milieu d'un jardin divisé en quatre parties égales pour que chacun en ait sa part exclusive. Chaque famille possède ainsi un angle de maison avec deux façades, ce qui permet des ouvertures de deux côtés et rend les logements plus sains et plus gais. La surface d'une maison est de 40 mètres carrés et le jardin en a 120. Au-dessus d'une cave s'élèvent un rez-de-chaussée comprenant une chambre et une cuisine, et un étage divisé en deux chambres. Le prix de revient du groupe était, en 1864, de 9.666 francs, soit 2.491 fr. 50 par maison, le loyer de 187 fr. 50 par an. En payant 6 francs de plus par mois, le locataire devient propriétaire en cinq années. »

Les patrons imitèrent l'exemple de la Société mulhousienne et des sociétés de construction qui s'étaient formées sur quelques points de notre pays. Comme le fait remarquer M. Raffalovich dans son ouvrage : *Le logement de l'ouvrier et du pauvre*, les patrons ont intérêt à attirer et à fixer à proximité de leurs établissements industriels les ouvriers dont ils ont besoin et à les installer dans des conditions favorables à l'hygiène et à l'entretien moral et matériel de leurs familles. Souvent ils construisent des logements ouvriers ; quelquefois, ils en délivrent gratuitement la jouissance (Compagnie de Baccarat dès 1750), mais ce système ne peut fonctionner que là où les rapports entre patrons et ouvriers sont tout à fait bienveillants, sinon les ouvriers y voient une servitude. Plus souvent, le patron exige une rétribution quelconque à titre de loyer qui, en fait, n'égale

jamais l'intérêt commercial du capital engagé. En 1878, le nombre d'habitations ouvrières créées par les chefs d'industrie dépassait 20.000, représentant 60 millions de francs.

La Compagnie des chemins de fer de l'Est a construit directement des maisons pour loger son personnel à Romilly ; le P.-L.-M., à Laroche ; le Nord, à Tergnier ; le Midi, à Cerbère. Le personnel ainsi logé représente 15 p. 100 de l'effectif total.

Quelquefois, les patrons ont cherché à rendre leurs ouvriers propriétaires de leur habitation ; ils y voyaient ainsi l'avantage de posséder une main-d'œuvre fixe en supprimant à l'ouvrier la liberté de ses mouvements. Les patrons, dans ce cas, ont préféré recourir à l'intermédiaire de sociétés à qui ils fournissaient la plupart du temps les premiers fonds ou dirigeaient leurs opérations. L'Orléans a ainsi prêté à la Société du cottage d'Athis 60, puis 100.000 francs à 3 p. 100 remboursables en vingt-huit ans, avec faculté d'anticipation ; de plus, il lui a vendu 76.000 mètres de terrains au prix de faveur de 2 francs le mètre.

La Société anonyme des habitations à bon marché de Longwy a fait des opérations analogues, ainsi que la Compagnie des mines de Bruay qui, en 1898, possédait 1.678 maisons où elle logeait ses ouvriers ; elle dut en construire 500 dans un délai de quatre à cinq ans ; en 1898, elle avait consacré une somme de 673.034 fr. 66 (1).

Examinons maintenant l'œuvre entreprise, parallèlement aux efforts de l'initiative privée, par le législateur français.

Avant de passer à l'étude de la législation actuelle, nous indiquerons brièvement les différentes étapes de l'évolution en France dans le domaine de l'habitation à bon marché.

Nous verrons donc successivement :

1° La loi du 30 novembre 1894, loi fondamentale qui subsiste encore en partie aujourd'hui ;

(1) Rapport du Conseil d'administration de cette société. *Messenger de Paris* du 28 octobre 1898.

2° La loi du 12 avril 1906, modifiant et complétant la loi du 30 novembre 1894 ;

3° La loi du 10 avril 1908, relative à la petite propriété et aux maisons à bon marché, modifiée par la loi du 26 février 1912 ;

4° La loi du 19 mars 1910, instituant le crédit individuel à long terme en vue de faciliter l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution des petites exploitations rurales ;

5° La loi du 23 décembre 1912, modifiant et complétant la loi du 12 avril 1906 ;

6° Enfin la loi du 5 décembre 1922, portant codification des lois sur les habitations à bon marché et la petite propriété.

Nous consacrerons un paragraphe spécial à l'étude successive de ces différentes lois.

§ I. — *Loi du 30 novembre 1894.*

La première loi qui ait eu pour objet la question des habitations à bon marché est celle du 30 novembre 1894. Elle est la résultante d'une proposition déposée par M. Jules Siegfried, le 5 mars 1892, à la Chambre des députés (*J. O.* du 16 mai 1892, annexes, page 534, n° 4940).

M. Jules Siegfried, né à Mulhouse, avait été séduit par l'œuvre de la Société mulhousienne des cités ouvrières dont nous avons parlé plus haut et par les beaux résultats obtenus par la Société française des habitations à bon marché fondée au lendemain de l'Exposition de 1889 et reconnue d'utilité publique. De même, dans les pays étrangers, les Parlements s'étaient intéressés au problème du logement ouvrier. En Belgique, loi du 9 août 1889 ; en Angleterre, loi du 18 août 1890, et en Autriche, celle du 9 février 1892. La proposition de loi de M. Jules Siegfried, remaniée et amoindrie dans ses avantages, devint la loi du 30 novembre 1894. Signalons les caractères généraux de cette loi.

Elle prévoyait la création de deux organismes : 1° les comités locaux des habitations à bon marché qui n'avaient dans leurs attributions que la propagande ; 2° le conseil supérieur, chargé d'étudier « toutes les questions concernant les logements économiques » et de présenter chaque année un rapport d'ensemble au Président de la République.

Les articles 1^{er} à 5 déterminaient les caractères juridiques des habitations à bon marché. Etaient considérées comme telles les maisons qui, louées ou vendues à une personne n'étant propriétaire d'aucune habitation, donnaient un revenu net imposable ne dépassant pas de plus de un dixième les maxima qui allaient de 90 francs dans les petites communes à 375 francs à Paris. D'après l'article 6, des bureaux de bienfaisance, des hospices et hôpitaux étaient autorisés à employer une fraction de leur patrimoine, qui ne pourrait excéder le cinquième, soit à la construction des maisons à bon marché, soit à des prêts hypothécaires aux sociétés de constructions ou de crédit.

La Caisse des dépôts et consignations pourrait, dans les mêmes conditions, employer la réserve provenant de l'emploi des fonds des caisses d'épargne à l'achat d'obligations de ces sociétés.

L'article 7 autorisait la Caisse d'assurances en cas de décès, instituée par la loi du 11 juillet 1868, à passer, avec les acquéreurs ou les constructeurs de maisons à bon marché qui se libéraient du prix au moyen d'annuités, des contrats d'assurances temporaires. Ces assurances avaient pour but de garantir le payement des annuités restant à échoir à la mort de l'assuré si celle-ci survenait dans la période déterminée.

Si une maison individuelle construite dans les conditions édictées par la loi figurait dans une succession, l'époux survivant ou un descendant pouvait faire maintenir l'indivision pendant cinq ans à partir du décès et pouvait également reprendre sa maison sur estimation (art. 8).

Les articles 9 à 13 accordaient d'appréciables immunités

fiscales : ils exemptaient les habitations à bon marché de la contribution foncière et de l'impôt des portes et fenêtres pendant cinq années, les sociétés de construction et de vente de la taxe des biens de mainmorte de façon permanente ; ils exonéraient également de toute patente ces sociétés, à la condition que leurs dividendes fussent limités à un maximum et leurs statuts approuvés par le Ministre. L'exemption s'étendait en même temps aux droits de timbre et d'enregistrement et à l'impôt sur le revenu de leurs titres.

Les résultats de la loi du 30 novembre 1894 ne produisirent pas les résultats qu'en attendaient ses promoteurs. D'après une statistique du ministère du commerce, en 1906, le nombre des sociétés approuvées était de 159 ; le total des immunités fiscales accordées s'élevait à 167.177 fr. 26 ; le total des sommes employées par les caisses d'épargne de 1900 à 1906 atteignait 22.521.156 fr. 46 ; le total des prêts faits par la Caisse des dépôts et consignations aux sociétés d'habitations à bon marché de 1896 à 1906 était de 6 millions 870.800 francs.

Les organismes répondirent mal aux vœux du législateur. C'est ce que traduit un rapport de M. Renoult, du 3 avril 1906, où il indique qu'à cette date « seulement 99 comités locaux d'habitations à bon marché ont été institués dans 55 départements... Il faut donc reconnaître, ajoute-t-il, que les résultats de la loi du 30 novembre 1894 n'ont point entièrement répondu à l'attente de ceux qui l'avaient provoquée. Beaucoup de comités locaux n'ont eu qu'une existence purement nominale ; le chiffre des immunités fiscales accordé pour la construction d'habitations à bon marché a paru jusqu'ici trop parcimonieusement mesuré. Les bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux ne sont entrés que très exceptionnellement dans la voie des constructions ou des avances aux sociétés...

» ... Bref, la question du logement populaire, si elle s'est progressivement imposée, surtout en ces derniers temps, à l'attention publique, n'est point entrée dans la voie des réalisations pratiques. »

Dans son rapport, M. Viau (*Officiel*, Documents parlementaires, annexes, 1892) conclut que les promoteurs de la loi de 1894 ont dû éprouver une singulière déception, eux qui pensaient « aider à la solution de la question sociale ».

Indiquons pour terminer que certaines dispositions de la loi de 1894 ayant été interprétées trop rigoureusement par le règlement de l'administration publique du 21 septembre 1895, une loi du 31 mars 1896 précisa la signification de quelques articles. Elle déclara notamment : 1° que pour la détermination des revenus qui servent à l'application de l'article 5 de la loi du 30 novembre 1894, on ne pourrait comprendre dans la valeur locative des immeubles les charges de salubrité (eau, vidanges, etc.) et d'assurance contre l'incendie ou sur la vie dont le propriétaire a fait l'avance et qu'il recouvre en mettant, par le bail, au compte du locataire ; 2° que la limitation du dividende des sociétés de construction s'appliquerait aux dividendes annuels ; 3° que les dispositions de l'article 8 de la loi de 1894, c'est-à-dire celles qui visent le maintien de l'indivision, sont applicables à toute maison, quelle que soit la date de sa construction, dont le revenu net imposable à la contribution foncière n'excède pas les limites fixées par l'article 5 de ladite loi.

§ II. — *Loi du 12 avril 1906.*

Les lois de 1894 et de 1896 furent abrogées et remplacées par la loi du 12 avril 1906, dont l'initiative appartient à M. le sénateur Paul Strauss. Le 12 février 1902, M. Strauss saisit le Sénat d'une proposition tendant à modifier et à compléter la loi du 30 novembre 1894. Il proposait notamment de relever les maxima précédemment établis et déclarait en substance : « Etant données les exigences croissantes de l'hygiène et la nécessité pour les constructeurs d'allouer à leur modeste clientèle des habitations aménagées sans luxe, mais avec un confortable suffisant, les

maxima prévus par la loi sont notablement au-dessous de ce qui serait nécessaire. Si donc on veut entrer résolument dans la voie que nos devanciers ont tracée et réformer d'une façon sérieuse l'habitation ouvrière, il nous paraît indispensable de relever ces chiffres, ainsi que la proposition en a été faite à maintes reprises par ceux qui sont les mieux qualifiés pour apprécier les résultats de la loi de 1894, notamment par le Conseil supérieur des habitations à bon marché et par le Comité départemental de la Seine. »

Signalons en passant un projet de loi du 17 mars 1904 qui avait en vue de donner aux communes et aux départements, grâce à l'appui financier sérieux, la possibilité de collaborer plus largement au développement et au succès du logement populaire.

Notons de même les deux rapports de M. Strauss présentés au Sénat le 23 mars 1905 et le 21 janvier 1906.

Tous ces efforts finirent par aboutir à la loi du 12 avril 1906 que nous allons étudier dans ses dispositions essentielles.

La plupart des dispositions antérieures étaient maintenues, mais élargies et complétées.

Les comités locaux d'habitations à bon marché devenaient obligatoires dans chaque département et s'intitulaient désormais « comités de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale ». A leur mission de propagande venaient s'ajouter des attributions de contrôle, en vertu de l'article 5, qui les chargeait de délivrer les certificats de salubrité, indispensables pour pouvoir bénéficier de la loi.

Les caractéristiques de l'habitation à bon marché étaient modifiées : d'une part, les constructeurs, locataires ou acquéreurs devaient être « des personnes peu fortunées, notamment des travailleurs vivant principalement de leur salaire », et non plus seulement des personnes non propriétaires de maison ; d'autre part, la valeur locative de chaque logement, dans les habitations collectives, ne devait pas dépasser, au moment de la construction, un certain chiffre

fixé par une commission spéciale pour chaque commune et dont les maxima étaient compris entre 140 francs dans les petites localités et 550 francs à Paris ; pour les maisons individuelles, cette valeur locative pouvait dépasser d'un cinquième le chiffre indiqué par la commission.

Sauf en ce qui concerne l'exemption temporaire d'impôt foncier, les jardins étaient considérés comme dépendances de la maison pourvu que leur superficie n'excédât point 5 ares ou 10 ares, suivant qu'ils étaient attenants ou non à l'habitation.

Les bureaux de bienfaisance, hospices, etc., voyaient s'élargir leur action, et l'on organisait la participation des communes et des départements. La collaboration de ces diverses collectivités pouvait revêtir plusieurs formes : prêts aux sociétés, souscriptions de leurs obligations, apports de terrains pour leur valeur réelle constatée par l'expertise, garantie de l'intérêt des actions ou obligations sous certaines conditions, etc.

On maintenait les règles spéciales d'indivision édictées par l'article 8 de la loi de 1894 et les immunités fiscales étaient augmentées : la durée d'exemption temporaire d'impôt foncier et de la contribution des portes et fenêtres était fixée à douze années au lieu de cinq qu'elle était auparavant. De plus, l'exonération de l'impôt sur le revenu était étendue aux obligations des sociétés de construction ou de crédit.

Une loi du 13 juillet 1911 modifia l'article 5 de la loi de 1906 en supprimant la commission chargée de fixer la valeur locative maximum des logements ou maisons susceptibles de bénéficier des avantages accordés aux habitations à bon marché.

En résumé, il se dégage de cette courte étude de la loi de 1906 que le législateur a voulu étendre considérablement l'action de l'Etat sur le mouvement en faveur des habitations à bon marché, en ouvrant plus largement l'appui financier aux départements et aux communes, en élargissant le champ d'action des caisses d'épargne.

Quels furent les résultats de cette loi du 12 avril 1906 ?

Nous les connaissons d'après le rapport à la Chambre de M. Bonnevey. Le nombre des sociétés à bon marché atteignit en France, au 1^{er} février 1912, le chiffre de 327 se décomposant ainsi : anonymes, 122 ; coopératives, 206, et en y ajoutant l'Algérie, il se montait à 332 sociétés, dont 210 coopératives et 122 anonymes. Le capital social de ces 322 sociétés s'élevait à 51.011.888 francs. Les caisses d'épargne n'avaient employé en constructions d'habitations à bon marché que 9.471.365 fr. 82, alors que leur capital atteignait, au 31 décembre 1911, plus de 101 millions et qu'elles avaient la faculté d'employer à l'œuvre du logement populaire les réserves de leur fortune personnelle et le cinquième de leur capital.

Du reste, à cette époque, beaucoup de caisses d'épargne n'avaient pas encore effectué un seul placement en habitations ouvrières, et, parmi celles-ci, citons la caisse d'épargne d'Amiens, celles de Chaumont, de Dijon, du Havre, etc., dont la fortune personnelle dépasse de beaucoup le million, alors que d'autres beaucoup plus généreuses avaient, par contre, épuisé le crédit d'emploi que leur ouvrait la loi, comme celles de Briey, de Lyon, de Compiègne, de Marseille.

Quant à la Caisse des dépôts et consignations, que les lois de 1894 et de 1906 avaient autorisée à employer le cinquième du fonds de réserve et de garantie des caisses d'épargne en obligations de sociétés de constructions d'habitations à bon marché, elle n'avait guère usé de la faculté que la loi lui avait concédée ; à peine 22 millions avaient été avancés au 31 décembre 1911, alors que le fonds de réserve des caisses d'épargne atteignait environ 280 millions. Peu d'empressement également de la part des communes et des départements. De 1906 à 1910, pour toute la France, 32.000 francs avaient été prêtés aux sociétés, deux garanties d'intérêts données (une par Nancy, une par Grasse) et quelques terrains cédés à prix réduits.

Quant aux comités de patronage que la loi avait rendus

obligatoires, il en fut créé naturellement un dans chaque département, comme la loi l'avait prescrit, mais le chiffre ne dépassa pas 104 pour 89 départements. Cependant, il faut reconnaître que grâce aux subventions des conseils généraux et à l'allocation annuelle que la Chambre leur avait accordée, ils purent rendre des services appréciables. En 1910, pour 65 comités, les statistiques établirent que 3.281 certificats de salubrité avaient été délivrés, 527 refusés et 3.808 maisons visitées.

Enfin, le chiffre des immunités fiscales s'éleva, en 1910, à la somme de 302.318 francs, savoir notamment 86.594 francs pour la contribution des portes et fenêtres, 93,827 francs pour la contribution foncière et 20.915 francs pour la patente.

Devant ces médiocres résultats de la loi de 1906, M. Bonnevay faisait cette constatation pessimiste : « Si du moins, disait-il, ce maigre sacrifice de l'Etat en faveur de l'œuvre si importante que celle de l'habitation ouvrière était consenti joyeusement ; mais il semble que l'administration des finances, notamment celle des contributions directes, se soient efforcées dans maintes circonstances de multiplier les conflits, les chicanes, les restrictions et les procès, comme si elle avait cherché à reprendre par le détail ce que le législateur avait concédé en gros. »

§ III. — *Loi du 10 avril 1908 relative à la petite propriété et aux maisons à bon marché.*

Les lois de 1894 et de 1906 avaient exclusivement réservé leurs avantages aux ouvriers et aux employés des villes. Les populations rurales avaient été trop oubliées par le législateur et il y avait des raisons pressantes d'intervenir. Le dépeuplement des campagnes, si menaçant pour l'avenir de notre agriculture, avait frappé de bons esprits qui dénoncèrent le danger. Le 19 novembre 1906, MM. Ribot et Siegfried saisirent la Chambre d'une proposition de loi qui

allait créer un organisme nouveau pour l'accession à la petite propriété, l'acquisition de jardins, de champs et de maisons à bon marché.

Cette proposition, rapportée à la Chambre par M. Ferdinand Buisson et au Sénat par M. Strauss, devint la loi du 10 avril 1908.

Les auteurs de la proposition voulaient faire bénéficier les habitants des campagnes des faveurs de la législation nouvelle. « Doit-on, écrivait M. Ribot, dans l'exposé des motifs, se résigner à laisser dans la misère tous les ouvriers honnêtes et laborieux ayant l'amour de la terre, prêts à faire les plus grands sacrifices pour en acquérir une parcelle et y élever une maison ?... C'est le problème de la petite propriété rurale qui se pose devant vous. Si nous pouvons trouver le moyen de rendre propriétaires, tout au moins de leurs foyers et d'un jardin, tous les travailleurs qui, n'ont, en se mariant, d'autre fortune que leurs bras et leur bonne volonté, nous aurons beaucoup fait pour assurer la paix sociale et pour ralentir dans la mesure du possible le mouvement qui entraîne les ouvriers à désertier les campagnes. »

Il n'y avait donc qu'à élargir la législation existante et c'était précisément le but de la loi de 1908. Alors que la loi du 12 avril 1906 ne s'appliquait qu'aux jardins ouvriers de 5 ares s'ils attenaient à la maison et 10 ares s'ils en étaient séparés, pourvu qu'ils fussent possédés par les mêmes propriétaires dans la même localité, la loi de 1908 allait étendre les avantages de la loi de 1906 aux champs et jardins acquis à titre principal et n'excédant pas un hectare. Toutefois, les acquéreurs durent remplir certaines conditions : 1° la valeur locative de leurs loyers ne devait pas dépasser les maxima fixés pour caractériser l'habitation à bon marché dans leurs communes ; 2° le prix d'acquisition ne devait pas dépasser 1.200 francs ; 3° l'acquéreur devait s'engager à cultiver lui-même le terrain ou le faire cultiver par sa famille.

La loi prévoyait la création de sociétés du crédit immo-

bilier qui, sous la garantie d'une hypothèque et d'une assurance sur la vie, pourraient consentir aux acquéreurs de champs ou de jardins ou d'une maison d'habitation des prêts individuels à taux réduits consistant dans les quatre cinquièmes de ce qui leur est nécessaire pour l'acquisition. L'Etat pouvait consentir des prêts au taux de 2 p. 100 aux sociétés de crédit immobilier se procurant lui-même les fonds à l'aide d'un emprunt à la Caisse nationale des retraites pour la vieillesse au taux de 3,50 p. 100. Le total des avances de l'Etat était fixé à 100 millions. En 1909, il y eut 2 prêts dont le total atteignit 100.000 francs. En 1910, 6 prêts dont le total atteignit 702.000 francs. En 1913, 88 prêts dont le montant s'éleva à 22.430.000 francs.

Au 31 décembre 1922, le montant des avances accordées par la commission d'attribution des prêts s'élevait à 133.153.500 francs, dont 57.593.000 francs l'avaient été au cours de cette même année. Pour l'année 1923, ces mêmes avances atteindront très probablement 100 millions. En résumé, la loi de 1908 avait principalement pour but de faciliter l'accession à la propriété. Mais cette loi profita surtout aux ouvriers et employés des villes ou de la banlieue, mais, malheureusement, peu d'ouvriers agricoles ont pu tirer parti des avantages de la loi. En effet, le propriétaire d'un champ a besoin non seulement d'une habitation, mais encore de dépendances rurales pour engranger sa récolte et loger ses animaux domestiques. Une loi nouvelle, la loi du 20 mars 1910, a essayé de remédier à cet état de choses en venant accroître les facilités pour les ruraux d'accéder à la propriété.

§ IV. — *Loi du 19 mars 1910 instituant le crédit individuel à long terme en vue de faciliter l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution des petites exploitations rurales.*

Un certain nombre de lois avaient organisé le crédit indi-

viduel à court terme destiné à faciliter la production agricole sous toutes ses formes. Aussi le Ministre de l'agriculture, M. Ruau, disait dans son exposé des motifs : « Le gouvernement a pensé que le moment était venu de couronner l'œuvre du crédit mutuel en favorisant les prêts individuels à long terme, destinés à encourager l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution des petites exploitations rurales. »

Etudions donc rapidement les caractères généraux de la loi du 12 mars 1910 dont « les effets sociaux, disait M. Bonnevey, pouvaient être considérables tant au point de vue de l'accession à la petite propriété que de l'amélioration des logements agricoles, si du moins certaines modifications y étaient apportées ». La loi décide en premier lieu que les sociétés de crédit agricole pourront consentir des prêts individuels à long terme en conformité du but que poursuit le législateur. Les prêts consentis en vue de ces opérations ne pourront dépasser la somme de 8.000 francs ni leur durée être supérieure à quinze années. Ils auront lieu par l'ouverture de crédit hypothécaire ou bien ils seront garantis par un contrat d'assurance en cas de décès.

Les caisses régionales de crédit agricole pourront, en vue de ces prêts, recevoir des avances de l'Etat sans intérêt prélevées sur les redevances annuelles versées par la Banque de France. Ces avances sont remboursables dans un délai maximum de vingt ans.

Les sociétés de crédit immobilier dont il est question dans la loi de 1908 étaient admises à participer à ces avances, mais cette disposition a été abrogée par la loi du 26 février 1912.

Si nous comparons les lois de 1908 et de 1910, nous trouvons des différences qu'il est intéressant de signaler. M. Bonnevey, dans son rapport au nom de la Commission d'assurance et de prévoyance sociale chargée d'examiner les projets et propositions de loi complétant la législation sur les habitations à bon marché, présente un tableau qui nous fait précisément ressortir les différences fondamen-

tales entre le crédit immobilier et le crédit agricole à long terme :

CRÉDIT IMMOBILIER.

(Loi du 10 avril 1908).

Les prêts individuels sont garantis à la fois par l'hypothèque et par l'assurance sur la vie (article 3).

L'emprunteur est tenu d'apporter au moins le 1/5 du prix de l'immeuble. Les prêts hypothécaires individuels atteignent en moyenne 4.000 francs ; ils ne peuvent d'ailleurs dépasser ce chiffre que dans les communes de plus de 30.000 habitants ou dans les banlieues.

Les prêts de l'Etat aux sociétés de crédit immobilier sont effectués au taux de deux pour cent.

Le remboursement des frais à deux pour cent aux sociétés de crédit immobilier se fait par annuités.

Les prêts hypothécaires sont consentis par les sociétés de crédit immobilier à des personnes peu fortunées.

Les sociétés sont constituées sous la forme anonyme simple.

L'intervention de la Caisse des dépôts, administration financière dans les contrats de prêts aux sociétés de crédit immobilier, donne une garantie qu'on ne trouve pas dans les opérations du crédit agricole.

Les maisons acquises, construites ou aménagées, devront obtenir le certificat de salubrité.

CRÉDIT AGRICOLE A LONG TERME

(Loi du 19 mars 1910).

Les prêts individuels sont garantis soit par hypothèque, soit par l'assurance pour la vie (article 2). Aucune obligation d'apport pour l'emprunteur.

Les prêts individuels peuvent atteindre 8.000 francs quelle que soit la localité où se trouve l'exploitation.

Les prêts de l'Etat aux sociétés de crédit agricole sont effectués sans intérêt.

Les sociétés régionales de crédit agricole ne paraissent pas tenues d'effectuer chaque année un remboursement déterminé, ce qui rend, semble-t-il, le renouvellement des avances indispensable pour les sociétés qui engagent de nouvelles opérations avec les amortissements opérés par les premiers emprunteurs.

Les prêts individuels agricoles s'adressent à tous les agriculteurs quelle que soit leur situation de de fortune.

Les sociétés régionales de crédit peuvent être considérées à capital variable. Aucune condition d'hygiène ou de salubrité n'est imposée.

D'après ce tableau comparatif, il ressort nettement que la loi de 1910 a un champ d'application beaucoup plus vaste que la loi de 1908 et qu'elle favorise davantage le développement de la petite propriété rurale.

Cette loi du crédit à long terme a obtenu un grand succès qui a dépassé les prévisions administratives. Au milieu de l'année 1912, 10 millions avaient été déjà prêtés avec une moyenne de prêts individuels de 5.000 francs. Dans une section prochaine, nous étudierons plus en détail les résultats acquis dans ce domaine. Bornons-nous pour le moment à indiquer que, d'après le dernier rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché au Président de la République, le nombre des prêts consentis depuis l'application du crédit individuel à long terme ordinaire était de 10.018 et le montant de 73.375.456 francs. En même temps, un crédit individuel à long terme spécial en faveur des pensionnés militaires et des victimes civiles de la guerre a été créé. Le total des prêts consentis jusqu'à ce jour s'élève à 2.517 et le montant de ces prêts à 27.560.162 francs.

Cette loi de 1910, comme on l'a fait remarquer très justement, constitue « une organisation utilisable pour des intérêts permanents et qu'on peut résumer d'un mot : conservation et développement de la petite propriété rurale (1) ».

§ V. — *La loi du 23 décembre 1912 et les travaux préparatoires.*

Les lois de 1906, 1908, 1910 avaient donné, on l'a vu, des résultats appréciables, mais la législation sur les habitations à bon marché était encore insuffisante et de nombreuses lacunes s'étaient révélées dans son application. Des modifications s'imposaient ainsi que de nouvelles dispositions.

Le 21 novembre 1911, M. Caillaux, alors président du

(1) Ménabrea : thèse, Paris 1910.

conseil et ministre de l'intérieur, et M. Renoult, ministre du travail et de la prévoyance sociale, saisirent la Chambre des députés d'un projet de loi tendant à modifier et à compléter la loi du 12 avril 1906. Ce projet fut suivi de deux propositions de loi déposées à la Chambre des députés. La première, le 1^{er} février 1912, avait pour auteurs MM. Sembat et Chéron ; la deuxième, en date du 18 mars 1912, émanait de MM. Louis Marin et le comte Ferri de Ludre.

Ces projets et propositions de lois furent l'objet d'un intéressant rapport présenté au Sénat par M. Strauss et à la Chambre des députés par M. Bonnevey le 29 mars 1912. La loi du 23 décembre 1912 qui intervint fut la résultante de ces efforts. Il nous paraît utile ici d'étudier successivement ces divers projets et propositions.

Le projet gouvernemental visait surtout à élargir encore le rôle des communes et des départements et les faire contribuer d'une manière plus efficace à l'amélioration du logement populaire. Il autorisait les communes : 1° à construire elles-mêmes les habitations à bon marché sous réserves notamment que les capitaux engagés fussent productifs d'un revenu égal au revenu moyen des immeubles de même catégorie dans la localité et que la gestion fût assurée par voie de régie intéressée ; 2° à employer leurs ressources en prêts, en obligations ou en actions de sociétés d'habitations à bon marché pourvu que les maisons ne puissent être aliénées au-dessous du prix de revient et que les prix de location ne fussent pas inférieurs au loyer normal déterminé sur la base des loyers en usage dans la localité ou le quartier, en tenant compte des immunités financières accordées par la loi aux habitations à bon marché ; 3° à consentir aux sociétés, en vue du dégrèvement des loyers, une subvention au plus égale à 1 p. 100 des dépenses de construction, lorsque la moitié au moins des logements de la maison était réservée à des familles ayant plus de trois enfants mineurs de 16 ans ou incapables, pour raison de santé, de gagner leur vie.

Ce projet ne fut pas accepté par la Commission qui se

montrait hostile au système de construction et de gestion par voie de régie intéressée d'habitations à bon marché, et M. Bonnevey en donnait les raisons dans son rapport, s'exprimant ainsi : « Ce n'est plus l'habitation donnée aux classes populaires à prix coûtant comme il est désirable, mais l'habitation donnée à un prix grevé de bénéfices industriels. » La Commission n'admettait pas non plus la conception du « loyer normal ». « Si, dans un quartier ouvrier de grande ville, continuait M. Bonnevey, par suite d'opérations de démolitions ou d'afflux de populations, les immeubles produisent à leurs propriétaires 12 p. 100 de leur prix de revient, la commune devrait, pour ses constructions, louer à des taux qui lui assurent le même revenu et ainsi le loyer anormal deviendrait le loyer normal obligatoire ! La Commission a été unanime à rejeter une telle conception. Où serait, au surplus, l'intérêt du projet de loi s'il devait aboutir à ne permettre aux communes que de commettre pour leur compte les abus que leur intervention a pour objet de faire cesser. »

Le projet de MM. Sembat et Chéron permettait aux communes de construire et de gérer directement les habitations à bon marché et les autorisait à bénéficier des avances de l'Etat prévues par l'article 6 de la loi du 10 avril 1908 en vue de l'accession à la petite propriété. Le conseil municipal déterminerait le taux des loyers avec l'approbation des ministres du travail et de l'intérieur et les communes auraient la faculté de construire librement les immeubles et les louer ou les vendre à tempérament. Cette proposition ne fut pas acceptée davantage par la Commission qui la jugea trop hardie, ainsi qu'en témoigne le rapport de M. Bonnevey qui réfute en ces termes l'appui financier de l'Etat : « La crise du logement est une crise urbaine ; les villes doivent y parer elles-mêmes parce que seules elles tirent profit de ces afflux de populations nouvelles. Et les campagnes, qui souffrent toujours davantage de la pénurie de main-d'œuvre des petites agglomérations rurales, dont les logements sont abandonnés, ne peuvent être astreintes

à payer un impôt supplémentaire destiné à procurer un logement urbain à bon marché à ceux qui les ont désertées. »

Le projet de MM. Marin et le comte Ferri de Ludre, déposé le 18 mars 1912, se rapportait aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché. D'après l'article 49 de la loi du 24 juillet 1867, les sociétés à capital variable ne pouvaient avoir un capital initial de plus de 200.000 francs et l'augmentation annuelle ne pouvait excéder 200.000 francs. Les auteurs du projet voulaient autoriser les sociétés à pouvoir augmenter leur capital de 500.000 francs par an en dérogation de la loi de 1867. Cette proposition fut acceptée par la Commission qui proposa même que les sociétés à capital variable puissent se constituer avec un capital initial de 500.000 francs.

La Commission avait donc écarté les points les plus importants du projet gouvernemental et de la proposition de MM. Sembat et Chéron. A son tour, elle élaborait, avec la collaboration de M. Léon Bourgeois, ministre du travail, et M. Bonnevey, rapporteur, un nouveau projet qui, à la séance du 11 juillet 1912, fut adopté par la Chambre. Le Sénat y adhéra le 22 décembre 1912. M. Chéron, au nom de la Commission, fit un plaidoyer à la Chambre en faveur de l'habitation populaire (Documents parlementaires Chambre 1912, page 279). Quelques jours auparavant, M. Lucien Voilin, député, dans son rapport tendant à autoriser la ville de Paris à emprunter une somme de 200 millions en vue de construire des habitations à bon marché, avait déclaré éloquemment : « Mettre à la disposition des familles pauvres un logement hygiénique et attrayant, c'est augmenter la valeur morale des individus et faciliter le relèvement de la race. De toutes les plantes, celle qui a le plus besoin de soleil et d'air, c'est la plante humaine. »

Loi du 23 décembre 1912.

La loi du 23 décembre 1912 est particulièrement intéressante à retenir parce que ses principales dispositions sont

encore en vigueur aujourd'hui. Nous les étudierons plus loin avec la loi de codification du 5 décembre 1922 qui n'a fait que les reproduire pour la plupart. Bornons-nous à en tracer ici les grandes lignes. Cette loi renferme quatre titres. Le titre I, intitulé : « Extension de la législation sur les habitations à bon marché », comprend les articles 1^{er} à 10 inclus et modifie assez sérieusement la loi de 1906. Signalons notamment un élargissement du concours financier des caisses d'épargne, des bureaux de bienfaisance et d'assistance, des hospices et hôpitaux, des départements et des communes.

Le titre II est relatif aux offices publics d'habitations à bon marché et comprend les articles 11 à 24 inclus. On y trouve les règles relatives à l'organisation, à l'objet, à la gestion de ces offices. C'est là une création importante de la loi.

Le titre III édicte une série de mesures prises en faveur des familles nombreuses et qui constituent aussi une innovation importante de la loi de 1912.

Enfin, le titre IV concerne une série de dispositions diverses et notamment fait bénéficier des avances de l'Etat des sociétés coopératives d'habitations à bon marché.

D'autres lois moins importantes (1), ainsi que de nombreux règlements, sont venus modifier ou compléter les lois que nous avons étudiées plus haut. Nous ne ferons que les mentionner ici. Nous n'avons, dans cet exposé, voulu qu'étudier les étapes caractéristiques de la législation française, c'est-à-dire les lois fondamentales qui ont successivement régi le vaste domaine de l'habitation à bon marché.

Il a paru nécessaire, pour simplifier au moins les recherches, de grouper dans un texte unique et dans un ordre rationnel les dispositions éparses. Un projet de loi de codi-

(1) Décret du 10 janvier 1913, décret du 25 juin 1919, loi du 31 décembre 1921 modifiant le taux des maxima, loi du 17 février 1922, loi du 27 avril 1922, loi du 7 décembre 1922 sur le crédit mutuel et coopération agricole, loi du 8 décembre 1922 sur les avances aux départements et aux communes, etc.

fication en 87 articles fut voté en 1921 par la Chambre des députés, sur le rapport de M. Bovier-Lapierre, et par le Sénat, sur les rapports successifs de MM. Paul Strauss et Vayssière, et définitivement adopté le 23 novembre 1922. M. Paul Strauss indiquait au Sénat les avantages de la nouvelle loi de codification en ces termes : « Ce rassemblement coordonné de textes dissipera les incertitudes et pourra concourir à la diffusion d'abord, à l'amélioration progressive et au perfectionnement incessant de notre remarquable législation sur les habitations à bon marché et la petite propriété. » De son côté, M. Georges Risler, dans son magistral rapport sur les habitations à bon marché à M. le Président de la République, en 1922, soulignait ainsi l'importance de la nouvelle loi : « Destinée à condenser et à clarifier une législation dont les éléments tout nouveaux s'étaient forcément juxtaposés d'une manière quelquefois un peu imprévue, elle était impatientement attendue par tous les artisans de l'œuvre d'amélioration du logement populaire. Elle a été accueillie avec la plus grande faveur.

» Sans innover quant au fond, la loi du 5 décembre 1922 a classé dans un ordre méthodique les lois et dispositions légales votées par le Parlement ou édictées par les pouvoirs publics à des stades successifs depuis 1894 ; elle a rendu cette législation plus accessible à ceux qui en sont les bénéficiaires et sont, par suite, constamment obligés de s'y reporter. »

CHAPITRE II.

ÉTUDE DE LA LÉGISLATION ACTUELLE : LOI DE CODIFICATION DU 5 DÉCEMBRE 1922.

Avant de pénétrer plus intimement dans le mécanisme des habitations à bon marché, nous ferons un rapide exposé de la loi de codification du 5 décembre 1922.

Cette loi est divisée en 10 titres et contient 87 articles.

Le titre I précise le but que la loi poursuit, à savoir la construction de maisons salubres et à bon marché en faveur des personnes peu fortunées et notamment « des travailleurs vivant principalement de leur salaire » et détermine, en outre, les conditions d'application de la loi.

Le titre II est relatif aux sociétés d'habitations à bon marché, aux offices publics et aux sociétés de crédit immobilier.

Le titre III vise le concours financier de l'Etat, des départements, des communes et de divers établissements.

Le titre IV concerne les prêts des sociétés de crédit immobilier aux particuliers et aux sociétés d'habitations à bon marché.

Le titre V prévoit une série de dispositions spéciales concernant le logement des familles nombreuses.

Le titre VI énumère les exemptions fiscales dont bénéficient les habitations à bon marché.

Le titre VII a trait à l'organisation et au rôle des comités de patronage et du Conseil supérieur des habitations à bon marché.

Le titre VIII édicte des règles spéciales en matière d'indivision.

Le titre IX se rapporte à des dispositions relatives à des assurances temporaires.

Enfin, le titre X concerne une série de dispositions diverses et notamment réserve à des règlements d'administration publique le soin de déterminer les mesures propres à assurer l'application de la loi.

Pour l'étude de ce chapitre et la clarté de l'exposé, nous le diviserons en sept sections, savoir :

Dans la section I, nous examinerons les conditions d'application de la loi (bénéficiaires, salubrité des habitations, valeur locative).

Dans la section II, nous verrons successivement les organes d'exécution (comités de patronage, Conseil supérieur des habitations à bon marché).

Dans la section III, nous soulignerons les principaux avantages réservés aux habitations à bon marché.

La section IV sera une étude consacrée aux sociétés, fondations et offices.

Dans la section V, nous passerons en revue les divers concours à l'œuvre des habitations à bon marché.

Dans la section VI, il sera question du logement des familles nombreuses.

Dans la section VII, nous parlerons des mesures prises pour favoriser le développement de la petite propriété et des conditions d'application de la loi Ribot.

SECTION I.

CONDITIONS D'APPLICATION DE LA LOI.

(Art. 1^{er} et 5 L. 1906, modifiés par art. 2 L. 1912.)

Les articles 1^{er} et 2 de la loi de 1922 sont ainsi conçus :
Article 1^{er}. « Les présentes dispositions ont pour objet d'encourager la construction de maisons salubres et à bon marché en faveur des personnes peu fortunées et notamment des travailleurs vivant principalement de leur salaire », et l'article 2 ajoute : « Les avantages concédés par la présente loi s'appliquent aux maisons destinées à l'habitation col-

lective lorsque la valeur locative de chaque logement ne dépasse pas, au moment de la construction, les maxima déterminés par la loi. »

Les éléments constitutifs et conditionnels de l'habitation à bon marché sont donc au nombre de trois : 1° il faut qu'il s'agisse de personnes peu fortunées ; 2° il faut que les maisons dont la loi a pour but d'encourager la construction soient salubres ; 3° il faut, en dernier lieu, que la valeur locative ne dépasse pas un maxima déterminé.

Nous allons reprendre successivement ces trois conditions.

§ I. — *Bénéficiaires de la législation.*

La loi, nous venons de l'indiquer, parle de « personnes peu fortunées ». C'est une expression volontairement imprécise et qui entend englober toutes les personnes de situation modeste et laisser aux tribunaux une grande liberté d'appréciation en cas de difficulté. Une circulaire ministérielle du 10 avril 1907 cite spécialement : « les ouvriers, artisans, cultivateurs, employés et même petits rentiers ». De son côté, le législateur (art. 51 L. 1922) désigne expressément certaines personnes susceptibles d'obtenir un prêt complémentaire dans les conditions de la loi pour ajouter à une maison à bon marché un petit atelier ou un bâtiment agricole. Ce sont, outre les salariés, cultivateurs, artisans déjà visés par la circulaire précédente, le fermier, le métayer, le petit patron travaillant habituellement seul ou avec un ouvrier ou avec des membres de sa famille, salariés ou non, habitant avec lui.

Toutes ces énumérations ne doivent être considérées que comme ayant un caractère simplement indicatif. C'est aux organismes et sociétés qualifiés pour appliquer la législation qu'il appartient d'apprécier dans chaque cas si les personnes qui s'adressent à eux sont fondées ou non par leur situation à bénéficier des avantages de la loi. Ils pourraient eux-mêmes, le cas échéant, prononcer l'exclusion des bénéficiaires qui, postérieurement à leur admission, leur paraî-

traient devoir cesser d'être considérés comme personnes peu fortunées. Du reste, les tribunaux seraient compétents pour se prononcer sur les demandes des intéressés qui se croiraient lésés.

§ II. — *Salubrité des habitations.*

L'article 3 de la loi de codification déclare : « La maison doit être certifiée salubre par le comité de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale de la circonscription. » Nous avons déjà parlé de la salubrité des maisons en général dans le chapitre premier de cet ouvrage. Nous rappellerons que la salubrité doit être constatée par un certificat délivré par le comité de patronage de la circonscription et que les comités ont un délai de trois mois pour accorder ce certificat, au cas de refus, l'intéressé pouvant se pourvoir devant le Ministre de l'hygiène. Le Ministre statue sur le pourvoi après avoir pris l'avis du préfet et du comité permanent. Pendant toute la période où la maison bénéficie de l'exemption d'impôts, le comité de patronage a le droit de s'assurer, à raison d'une visite par an, qu'elle demeure salubre. Les intéressés doivent être prévenus de ces visites huit jours à l'avance. Le certificat peut être retiré si, par suite de modifications dans les aménagements, la maison cesse d'être salubre. La décision de retrait du certificat doit être notifiée par le comité dans les huit jours au propriétaire qui a un délai d'un mois pour se pourvoir devant le Ministre de l'hygiène. Si le propriétaire refuse de se soumettre aux vérifications annuelles du comité, celui-ci ou son délégué, après une mise en demeure restée sans effet, dressera procès-verbal du refus et notifiera le procès-verbal dans les huit jours au directeur des contributions directes (art. 53 D. 1907, modifié par art. 7 du décret du 3 mai 1913). Dans les deux cas, l'exemption de la contribution foncière et de la contribution des portés et fenêtres se ferait de plein droit.

§ III. — *Valeur locative.*

Le législateur, qui avait voulu favoriser les « personnes peu fortunées », ne pouvait se dispenser de fixer, pour la valeur locative des maisons individuelles ou des logements des maisons collectives, des limites précises au delà desquelles les immeubles perdraient le caractère de maisons à bon marché.

Depuis 1906, ces maxima ont subi de notables augmentations, étant donné l'élévation du prix de revient des constructions. Ils sont établis en raison de la population des communes où les immeubles sont situés et aussi suivant le nombre de pièces que comportent les logements. Mais, auparavant, il faut distinguer les maisons individuelles et les maisons collectives.

Une maison est dite collective lorsqu'elle comporte plusieurs logements dont chacun se suffit à lui-même et peut recevoir une famille. Le tableau ci-après indique les maxima applicables aux logements des maisons collectives :

DÉSIGNATIONS	LOGEMENTS comprenant 3 pièces habitables ou plus de 9 mètres superficiels au moins avec cuisine et water- closets.	LOGEMENTS comprenant 2 pièces habitables de 9 mètres superficiels au moins avec cuisine et water- closets.	LOGEMENTS comprenant 1 pièce destinée à l'habitation de 9 mètres superficiels au moins et cuisine.	LOGEMENTS comprenant 1 chambre isolée de 9 mètres superficiels au moins.
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1 ^o Communes au-dessous de 2.001 habitants.....	220	180	120	70
2 ^o Communes de 2.001 à 5.000 habitants.....	250	205	125	80
3 ^o Communes de 5.001 à 15.000 habitants.....	275	225	150	90
4 ^o Communes de 15.001 à 30.000 habitants et ban- lieue des communes de 30.001 à 200.000 habitants dans un rayon de 10 kilo- mètres.....	325	250	175	100
5 ^o Communes de 30.001 à 200.000 habitants, ban- lieue des communes de 200.001 habitants et au- dessus, dans un rayon de 15 kil. et grande banlieue de Paris, c'est-à-dire com- munes dont la distance aux fortifications est su- périeure à 20 kil. et n'excè- de pas 40 kilomètres.	400	325	250	125
6 ^o Communes de 200.001 habitants et au-dessus et petite banlieue de Paris, dans un rayon de 20 kil...	500	400	300	175
7 ^o Ville de Paris.	600	500	350	200

C'est le prix porté dans les baux écrits ou verbaux qui sert à déterminer si les logements excèdent ou non les chiffres ci-dessus. Ce prix est augmenté, le cas échéant, du montant des charges autres que celles de salubrité (eau, vidanges) et d'assurance contre l'incendie ou sur la vie.

Ces chiffres ne doivent pas être dépassés pour les logements à bon marché. Mais la loi n'exige pas qu'une maison collective comprenne exclusivement de pareils logements, pourvu toutefois que ce soit « la destination principale de l'immeuble » (art. 2, al. 2, L. C.) (1).

Ainsi, une maison ne perdra pas son caractère d'habitation à bon marché si le rez-de-chaussée est aménagé en boutiques et si même un étage comporte des logements dont le loyer excède les chiffres de la loi. Seulement, ces boutiques et ces magasins ne pourront bénéficier d'exonérations d'impôts. Nous ferons remarquer que le tableau relatif aux maxima des valeurs locatives des logements dans les maisons collectives est le seul qui figure dans le texte de la loi (art. 2 C.). Le législateur n'a pas cru devoir donner le tableau des maxima des valeurs locatives et les prix de revient des maisons individuelles ayant fourni à ce sujet des indications précises qui ont permis de dresser ce tableau très aisément.

Étudions maintenant les maxima des maisons individuelles. Une maison est dite individuelle quand elle est destinée à ne recevoir normalement qu'une seule famille. En ce qui concerne les maisons individuelles la loi stipule que les maxima de valeurs locatives desdites maisons peuvent dépasser d'un cinquième les chiffres applicables aux logements et maisons collectives. Cet avantage s'explique par le fait que les maisons individuelles reviennent à un prix supérieur aux logements en question.

Pour ces maisons, la valeur locative est considérée comme représentant 4 p. 100 du prix réel de l'immeuble. Il suffirait donc, pour obtenir le prix de revient maxima qu'elles pourraient atteindre, de multiplier par 25 leur valeur locative calculée en majorant d'un cinquième les chiffres du premier tableau. Ainsi, le deuxième tableau comprendra, pour les maisons individuelles, deux chiffres. Le premier est celui des valeurs locatives maxima et le deuxième chiffre celui des prix de revient maxima correspondant pour les maisons.

(1) Loi de codification.

Les difficultés qui pourraient se produire pour le calcul du prix de revient de la maison ont été écartées dans la mesure du possible. Le prix de revient comprend exclusivement les dépenses faites pour la construction et la valeur du terrain couvert par la maison ou entouré par les murs. Les canalisations pour amenées d'eau, pour évacuation de vidange, les appareils d'épuration n'entrent pas en ligne de compte.

L'exactitude des évaluations des intéressés est vérifiée au moyen de tous documents utiles tels que contrats, mémoires, devis, etc.

(Voir tableau, page 49.)

DÉSIGNATIONS	MAISONS comprenant 3 pièces habitables ou plus de 9 mètres superficiels au moins avec cuisine et water- closets.	MAISONS comprenant 2 pièces habitables de 9 mètres superficiels au moins, avec cuisine et water- closets.	MAISONS comprenant 1 pièce destinée à l'habitation de 9 mètres superficiels et cuisine.	MAISONS comprenant 1 chambre isolée de 9 mètres superficiels au moins.
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1 ^o Communes au-dessous de 2.001 habitants	264 5.557	216 4.547	144 3.031	84 1.768
2 ^o Communes de 2.001 à 5.000 habitants.....	300 6.315	246 5.178	150 3 157	96 2.021
3 ^o Communes de 5.001 à 15.000 habitants.....	330 6.947	270 5.684	180 3.789	108 2.273
4 ^o Communes de 15.001 à 30.000 habitants et ban- lieue des communes de 30.001 à 200.000 habitants dans un rayon de 10 kilo- mètres.....	390 8.210	300 6 315	210 4.421	120 2.526
5 ^o Communes de 30.001 à 200.000 habitants, ban- lieue des communes de 200.001 habitants et au- dessus dans un rayon de 15 kilomètres et grande banlieue de Paris, c'est- à-dire commune dont la distance aux fortifications est supérieure à 20 kilo- mètres et n'excède pas 40 kilomètres	480 10.105	390 8.210	300 6 315	150 3.157
6 ^o Communes de 200.001 habitants et au-dessus et petite banlieue de Paris dans un rayon de 20 kilo- mètres.....	600 12.631	480 10.105	360 7.578	210 4.421
7 ^o Ville de Paris .. .	720 15.157	600 12.631	420 8.842	240 5.052

SECTION II.

LES ORGANES D'EXÉCUTION : COMITÉS DE PATRONAGE ET CONSEIL
SUPÉRIEUR DES HABITATIONS A BON MARCHÉ.

Les organes chargés d'assurer l'application de la législation sont : dans les départements, les *comités de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale* qui sont principalement des organes de contrôle et de propagande, et à Paris, siégeant auprès du ministère de l'hygiène, le *Conseil supérieur des habitations à bon marché* et son *comité permanent* qui jouent surtout un rôle consultatif.

§ I. — *Les comités de patronage.*

L'article 75 de la loi du 5 décembre 1922 institue dans chaque département un ou plusieurs comités de patronage des habitations à bon marché ou de la prévoyance sociale. Ces comités ont pour mission d'encourager toutes les manifestations de la prévoyance sociale, notamment la construction de maisons salubres et à bon marché dans les conditions que la loi prévoit.

L'article 76 vise l'institution de ces comités par décret du Président de la République, après avis du Conseil général et du Conseil supérieur des habitations à bon marché. Le même décret qui les institue détermine l'étendue de leur circonscription et fixe le nombre de leurs membres, dans la limite de neuf au moins et de quinze au plus. Toutefois, pour le département de la Seine, ce nombre peut être élevé à dix-huit.

Le tiers des membres du comité est nommé par le Conseil général, qui le choisit parmi les conseillers généraux, les maires et les membres des Chambres de commerce ou les Chambres consultatives des arts et manufactures de la circonscription du comité. Les deux autres tiers sont désignés

dans des conditions déterminées par un arrêté du Ministre de l'hygiène, après avis du comité permanent du Conseil supérieur, parmi les personnes spécialement versées dans des questions de prévoyance, d'hygiène et d'économie sociale.

L'arrêté ministériel du 13 mars 1913 a précisé à cet égard que ceux des membres qui ne sont pas nommés par le Conseil général sont choisis parmi les directeurs des caisses d'épargne, les administrateurs d'offices publics, les sociétés d'habitations à bon marché, de sociétés de crédit immobilier et mutualistes, les membres du comité départemental d'hygiène ou des commissions sanitaires, les ingénieurs ou architectes au service de l'Etat ou du département. Les représentants de ces diverses catégories sont élus par correspondance dans des conditions déterminées par le préfet. Celui-ci, enfin, choisit un ou plusieurs des membres parmi les personnes notoirement désignées par leur compétence et leur zèle en matière d'habitations à bon marché, de jardins ouvriers, de bains-douches, d'hygiène, de prévoyance sociale, de bienfaisance.

Conformément à un vœu du Conseil supérieur de juillet 1921, une circulaire du 17 août 1921 a rappelé au préfet « l'intérêt que présente le bon recrutement des comités de patronage, afin que leur intervention plus active puisse notamment promouvoir avec plus de rapidité l'œuvre des jardins ouvriers qui acheminera tout naturellement à la diffusion de la petite propriété ».

Ajoutons que ces comités sont nommés pour trois ans et que leur mandat est renouvelable.

Une fois institué et composé dans les conditions susindiquées, le comité de patronage fait son règlement qui est soumis à l'approbation du préfet. Ce règlement intérieur est la reproduction des dispositions du décret de 1907 (art. 1^{er} à 9), modifié par le décret du 3 mai 1913, dont nous allons reproduire brièvement les principaux passages :

Installation. — Le comité de patronage est installé par le préfet ou le sous-préfet. Dans sa première séance, le

comité désigne son président et, s'il y a lieu, un vice-président. Il nomme aussi un secrétaire qui peut être pris en dehors du comité.

Délibération. — Le comité délibère valablement lorsque la moitié plus un des membres qui le composent sont présents. Les délibérations sont prises à la majorité absolue des votants. S'il y a partage, la voix du président est prépondérante.

En cas de vacance provenant de démission ou de décès, il y est pourvu, selon les catégories, soit par désignation du Conseil général dans la session qui suivra, soit dans les conditions déterminées par l'arrêté ministériel prévu à l'article 76 de la loi de codification.

Réunions. — Quand les besoins l'exigent ou lorsque trois membres le demandent par écrit, le président convoque le comité. Il doit se réunir au moins quatre fois par an sans qu'il puisse s'écouler plus de quatre mois dans l'intervalle de deux sessions. A défaut de convocation pendant plus de quatre mois ou en cas d'affaire urgente, le préfet devra convoquer le comité.

Tout membre qui s'abstiendra de se rendre à trois convocations successives sans motif reconnu légitime par le comité sera déclaré démissionnaire par le préfet.

Dissolution. — En cas de démission simultanée de plus de la moitié des membres du comité, le comité permanent du Conseil supérieur est saisi par un rapport du préfet au Ministre et émet son avis sur la dissolution du comité. Il en sera de même si, après deux convocations successives, le comité ne se trouvait pas en nombre pour délibérer ou s'il commettait des abus graves dans l'exercice de ses fonctions. S'il était impossible d'obtenir l'avis du comité de patronage, le Ministre de l'hygiène statuerait après avis du préfet et du comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché.

Rapport annuel. — Dans le courant du mois de février, le comité adresse au Ministre, par l'intermédiaire du préfet,

un rapport détaillé sur les travaux et l'état de la situation financière avec les comptes de l'exercice écoulé et le budget de l'exercice courant.

Délégation. — Pour l'exécution des dispositions prévues aux articles 77 et 3, le comité pourra, s'il y a lieu, déléguer à une ou plusieurs personnes telle mission spéciale à laquelle ses membres ne seraient pas en mesure de procéder par eux-mêmes. Il pourra aussi déléguer certains de ses pouvoirs à des commissions spéciales choisies dans son sein.

Application des règlements. — Les règlements qui seraient élaborés par le comité en vertu du premier paragraphe de l'article 3 de la loi ne s'appliqueront qu'aux maisons qui ont été mises en construction plus de trois mois après la publication desdits règlements au Recueil des actes administratifs de la préfecture.

Concours. — Les comités de patronage peuvent recevoir (art. 77) :

1° Des subventions de l'Etat, des départements et des communes ;

2° Des dons et legs dans les conditions prescrites par l'article 910 du Code civil pour les établissements d'utilité publique. Toutefois, ils ne peuvent posséder d'autres immeubles que celui qui est nécessaire à leurs réunions (1).

L'article 77 leur reconnaît le droit de faire des enquêtes, d'ouvrir des concours d'architecture, de distribuer des prix d'ordre et de propreté, accorder des encouragements pécuniaires et, d'une façon générale, employer les moyens de nature à provoquer l'initiative en faveur de la construction et de l'amélioration des maisons à bon marché.

Subventions des départements (art. 78). — 1° Dépenses obligatoires. Les frais de local et de bureau des comités, les frais de déplacements nécessaires suivant le tarif et dans

(1) On retrouve ici la phobie de la mainmorte.

les conditions déterminées par le Conseil général constituent pour le département des dépenses obligatoires.

2° Dépenses facultatives. Le département peut prendre à sa charge les jetons de présence qui seraient alloués à titre d'indemnités de déplacement aux membres des comités n'habitant pas la localité où se tiendraient les réunions.

Subventions de l'Etat. — Un crédit de 13.500 francs est d'abord inscrit pour encouragements aux comités de patronage. Sa principale destination est de subvenir aux frais de déplacement des membres du comité. Un vœu du Conseil supérieur, de juillet 1921, demandait à ce que les conseils généraux allouent aux comités, « après examen de leur programme d'action et sous condition de la tenue d'un compte d'emploi, des subventions annuelles suffisantes de 1.000 francs au moins qui seraient la base nécessaire de la répartition entre les comités des subventions sur le crédit du ministère de l'hygiène et sur le produit des jeux ».

Une circulaire du 5 février 1909 a déterminé les formalités à remplir pour obtention des encouragements figurant sur les crédits inscrits au budget du ministère de l'hygiène. Les subventions sur le produit des jeux sont accordées par le ministère de l'intérieur. L'article 46 de la loi du 31 juillet 1920, qui a modifié la loi du 15 juin 1907 réglementant le jeu dans les cercles et casinos des stations balnéaires, thermales et climatériques, précise que les deux tiers du prélèvement, qui est de 50 p. 100, seront attribués aux œuvres d'assistance, de prévoyance, d'hygiène ou d'utilité publique pour être répartis par une commission instituée au ministère de l'intérieur. Les comités de patronage peuvent prétendre à ces subventions. Ajoutons pour terminer que les affiches imprimées ou non apposées par les comités de patronage ayant exclusivement pour objet la vulgarisation des dispositions législatives et réglementaires concernant les habitations à bon marché, la petite propriété, les jardins ouvriers, les bains-douches, les mesures relatives à leur aménagement, ainsi que les mesures prises en cas de dissolution des comi-

tés pour l'évolution de leur acquis, sont exemptées du droit de timbre.

Dévolution de l'actif en cas de dissolution (art. 77, al. 3).

— Dans le cas où les comités cesseraient d'exister, leur actif après liquidation pourra être dévolu, sur l'avis du Conseil supérieur, aux sociétés d'habitations à bon marché, aux associations de prévoyance et aux bureaux de bienfaisance. Quel a été le rôle exact des comités de patronage et ont-ils, à l'heure actuelle, répondu aux espérances du législateur ? Un très intéressant rapport sur les travaux des comités de patronage, présenté au nom du comité permanent, en 1922, par M. Coterel, auditeur au Conseil d'Etat, et publié par le ministère de l'hygiène à la suite du rapport du Conseil supérieur, nous fournit à ce sujet de très intéressants renseignements : « Les comités de patronage, nous dit M. Coterel, ont fourni, comme chaque année, des rapports sur leurs travaux. Certains de ces rapports dénotent un effort soutenu, abondent en données intéressantes et constituent la preuve évidente d'une activité digne d'éloges. D'autres, beaucoup trop nombreux, ne contiennent que quelques phrases qui ne permettent pas d'apprécier la tâche accomplie ; nous n'osons les considérer comme les rapports détaillés prévus par le législateur de 1906 de peur d'aboutir à cette conclusion que beaucoup de comités n'existent que sur le papier, et nous ne voulons mettre leur laconisme que sur le compte de la modestie de leurs auteurs. D'autres, enfin, constatent que le mouvement en faveur des habitations à bon marché ne s'est pas encore dessiné dans certaines circonscriptions et que la bonne volonté de certains comités s'est trouvée paralysée par le peu de succès réservé à leurs démarches, fait qui s'explique par les difficultés que l'élévation des prix fait naître en matière de construction... Il faut pourtant remarquer que dans les centres les plus importants, les comités soucieux de remplir complètement leur rôle qui leur a été attribué par le législateur ont su créer une organisation telle qu'il leur devient possible de mener de front l'étude des cas d'espèces et des questions de prin-

cipes ayant trait soit aux règles d'hygiène que les constructeurs doivent observer, soit au mode de construction. Le comité de la Seine a dû statuer, en 1922, sur 1.835 demandes de certificats au lieu de 631 en 1921 ; le comité du Nord a examiné 2.461 demandes, alors qu'en 1919 il ne lui en avait été soumis que 184 ; en Seine-et-Oise, le nombre des demandes de certificats, qui était de 181 en 1920, est passé à 444 en 1921 et s'est élevé à 1.152 en 1922 ; le comité de Nantes a examiné 606 demandes ; celui de Lyon, 253 ; celui de Limoges, 206... »

Certains comités ont énergiquement conduit la propagande en faveur des habitations à bon marché. Citons les comités du Calvados, de La Rochelle, des Ardennes, du Cher, de l'Eure, de la Gironde, d'Ille-et-Vilaine, de l'Isère, du Loir-et-Cher, du Nord, de Lyon, de Dieppe, de Limoges, etc. En Alsace-Lorraine, dès leur création, les comités ont engagé une action méthodique qui a déjà donné des résultats très appréciables. Le comité du Haut-Rhin notamment, afin d'examiner plus sérieusement les questions qui lui sont soumises, s'est divisé en trois commissions dont les conclusions sont discutées par l'assemblée plénière du comité. Dans le Bas-Rhin, on a estimé, du reste avec raison, que pour arriver à un résultat positif, il fallait au préalable s'entourer d'une documentation sérieuse. A cet effet, un questionnaire concernant la situation dans laquelle se trouvent les communes de ce département au point de vue du logement a été adressé à chacun des maires intéressés. En outre, un programme de travail a été élaboré. Il comprend l'organisation d'un concours en vue de l'établissement de plans modèles d'habitations, des conférences, etc. Une mention toute spéciale doit être réservée au département de la Seine, dont le comité n'a jamais cessé d'entretenir une active propagande en faveur de l'habitation populaire. En 1922, un fait intéressant doit être signalé : c'est l'organisation par le comité de la Seine d'un congrès des comités de patronage auquel tous les comités des départements ont été conviés. Le but de ce congrès était « de mesurer à la fois

le chemin parcouru et celui qui reste à parcourir ». « Le succès, nous dit M. Coterel, a été complet, et les résultats encourageants en ce qui concerne la salubrité des habitations et le règlement de l'hygiène ; en ce qui concerne les moyens de réaliser le logement économique, des opinions ont été échangées, des solutions ont été préconisées qui, condensées dans des vœux, constituent pour les pouvoirs publics une précieuse indication. Le comité de la Seine s'est ainsi fait l'auxiliaire éclairé du Conseil supérieur des habitations à bon marché, dont tous les désirs tendent à établir entre les divers comités la liaison qui, par la contagion de l'exemple, provoquera la plus large diffusion de l'institution. » M. Coterel termine son rapport en exhortant les comités retardataires « de s'enquérir des méthodes des autres comités et si, à l'expérience qu'ils auront ainsi acquise, ils joignent la ferme volonté d'aboutir et la résolution de tenir des réunions fréquentes, nous ne doutons pas que, bien qu'ils disposent parfois de ressources très faibles, ils trouvent le moyen de faire mettre dans leurs circonscriptions le mouvement si marqué dans d'autres circonscriptions en faveur du logement salubre à bon marché et de la petite propriété ».

§ II. — *Le Conseil supérieur des habitations à bon marché*
(art. 80).

Le Conseil supérieur des habitations à bon marché institué auprès du Ministre de l'hygiène, de l'assistance et de la prévoyance sociales a pour objet, aux termes de la loi, l'examen « de tous les règlements à faire en vertu de la législation et, d'une manière générale, toutes les questions concernant les logements économiques ».

L'article 3 du décret de 1907 ajoute le droit pour le Conseil de faire des enquêtes et entendre les personnes qu'il jugerait en état de l'éclairer sur les questions qui lui sont soumises, et ce même décret précise, en outre, qu'il prend connaissance des rapports annuels présentés par les comités

de patronage, émet son avis sur les questions qu'ils soulèvent et en donne chaque année le résumé avec ses observations dans un rapport d'ensemble adressé au Président de la République, ordinairement vers le mois d'août.

Un comité permanent composé de douze membres désignés par le Ministre est choisi dans le sein du Conseil supérieur ; il se réunit sous la présidence de l'un des vice-présidents chaque fois que les besoins du service l'exigent en dehors des réunions du Conseil supérieur qui ne tient, en général, qu'une seule session par an. Le comité permanent délibère sur les affaires urgentes ou d'importance secondaire qui lui sont soumises par le Ministre et fait l'instruction des affaires qui seront à soumettre ensuite au Conseil supérieur. Le comité permanent est appelé, en outre, à donner son avis sur les cas suivants : institutions de comités de patronage (art. 76) ; création d'offices (art. 9) ; pourvois formés à la suite du refus du certificat de salubrité ou encore soit parce que le comité de patronage a négligé de se prononcer dans les délais requis (art. 3) ; autorisation des emplois de fonds et des apports des départements et des communes (art. 35) ; approbation de statuts de sociétés non conformes aux statuts types ou retrait d'approbation (art. 4) ; dévolution de l'actif en cas de dissolution des sociétés d'habitations à bon marché (art. 5) et de sociétés de crédit immobilier (art. 20) ; attribution de subventions pour constructions en faveur des familles nombreuses faites dans les conditions de l'article 59.

Le Conseil supérieur des habitations à bon marché comporte cinquante membres (décret du 10 janvier 1907 modifié par le décret du 25 mars 1913) ; nous y trouvons notamment des membres du Parlement, du Conseil d'Etat, des organismes des habitations à bon marché, des comités de patronage, des sociétés de secours mutuels, de l'Académie des sciences morales et politiques, de l'Académie des beaux-arts, de l'Académie de médecine, de la Société française d'habitations à bon marché, les directeurs des contributions et de l'assistance, etc. Le Conseil est placé sous la prési-

dence du Ministre qui désigne les deux vice-présidents. Les membres à la désignation du Ministre sont nommés pour quatre ans et renouvelés par moitié tous les deux ans. Les membres qui perdent la qualité en raison de laquelle ils ont été nommés sont remplacés immédiatement.

Le Conseil tient au moins une session par an et le Ministre arrête l'ordre du jour des séances.

SECTION III.

AVANTAGES RÉSERVÉS AUX HABITATIONS A BON MARCHÉ.

Le principal avantage consiste dans l'exonération d'impôts pendant douze ans, avantage commun aux habitations individuelles et aux habitations collectives. Indépendamment de cette exonération temporaire, la loi a réservé en faveur des maisons individuelles un régime successoral exceptionnel destiné à assurer la sauvegarde du foyer familial, souvent constitué par le dur labeur de générations successives, en donnant la faculté aux conjoints survivants ou aux héritiers du chef de famille décédé de prolonger exceptionnellement l'indivision et de se faire attribuer la maison. Enfin, le paiement des droits de mutation pourra être échelonné sur une durée de cinq ans.

Et, tout d'abord, étudions l'exemption temporaire prévue par l'article 60 de la loi du 5 décembre 1922.

L'article 60 est ainsi conçu : « Sont affranchies de la contribution foncière et de la contribution des portes et fenêtres les maisons individuelles ou collectives destinées à être louées ou vendues et celles construites par les intéressés eux-mêmes, pourvu qu'elles remplissent les conditions prévues par les articles 2 et 3. Cette exemption sera d'une durée de douze années à compter de l'achèvement de la maison. »

Avant d'étudier plus en détail les conditions nécessaires au bénéfice de ces exonérations, il y a lieu de remarquer que l'article 20 de la loi du 31 mars 1922 sur les loyers,

dans le but d'encourager la construction, accorde les mêmes exonérations pour une période de quinze ans à tous les immeubles à usage d'habitation en cours de construction ou dont la construction sera entreprise et qui seront achevés avant le 31 décembre 1927. Cette disposition fait exception seulement pour les habitations d'agrément et pour les immeubles construits par les sinistrés qui se sont vu attribuer une indemnité pour dommages de guerre.

En présence de cette nouvelle disposition qui s'applique naturellement aux maisons à bon marché comme aux autres, il est probable que le législateur, d'accord avec le gouvernement, voudra étendre à dix-huit ou vingt ans la période d'exonération prévue pour les maisons à bon marché qui seront construites jusqu'au 31 décembre 1927, afin de leur maintenir une faveur toute spéciale.

Il est à remarquer toutefois que l'exonération prévue par la loi du 31 mars 1922, si importante et si générale qu'elle soit, est limitée quant à sa durée pour une période déterminée et relativement courte, tandis que l'exonération stipulée en faveur des habitations à bon marché est permanente et que l'œuvre des habitations à bon marché est appelée bientôt à prendre de nouveau une place privilégiée par rapport aux constructions ordinaires.

Cette observation préliminaire étant faite, nous allons examiner les conditions nécessaires pour que s'applique l'exonération prévue à l'article 60. Nous pouvons dire que toute maison qui remplit les conditions énumérées plus haut, à savoir : destination à des personnes peu fortunées, limitation de la valeur locative à des maxima fixés par la loi, obtention d'un certificat de salubrité, jouit de l'avantage de l'exonération qui peut être dès lors réclamée par toutes les personnes, société ou collectivité qui les ont fait construire.

L'exonération comprend le principal (1) de l'impôt et les

(1) En fait, à l'heure actuelle, l'exonération ne porte que sur l'impôt foncier, puisqu'il ne subsiste plus de la contribution des portes et

centimes additionnels de toute nature. Le décret du 10 janvier 1907 a précisé que cette exonération ne s'étend pas au sol des maisons ni aux cours ou jardins qui en dépendent. Elle est partielle et ne s'applique qu'aux parties de l'immeuble réellement occupées par des logements à bon marché, si certaines fractions sont louées à des prix supérieurs aux maxima, à des commerçants par exemple (art. 2). Elle est totale si l'immeuble entier est consacré aux logements à bon marché.

L'obtention de l'exonération est subordonnée à l'accomplissement de certaines formalités (art. 9, L. du 8 août 1890) ; 1° il faut, dans les quatre mois de l'ouverture des travaux, demander l'exonération soit lors de la déclaration imposée à tout propriétaire construisant un immeuble, soit par déclaration spéciale. La demande, dans ces deux cas, doit être inscrite sur le registre déposé dans les mairies pour recevoir les déclarations de constructions et préciser que la maison est destinée à être habitée par une personne peu fortunée ; 2° dans les quatre mois qui suivent l'achèvement de la maison, il faut produire au service local des contributions directes le certificat de salubrité délivré par le comité de patronage ou bien justifier que, sur refus de délivrance du certificat par ledit comité, un pourvoi a été formé devant le Ministre de l'hygiène. La demande est instruite et jugée comme les réclamations pour décharge et réduction de contributions directes.

L'article 60 détermine, en outre, les cas dans lesquels l'exonération cesserait de plein droit. Ces cas sont au nombre de trois : 1° si, par suite de transformations ou d'agrandissement, l'immeuble perdait le caractère d'habitation à bon marché et acquerrait une valeur sensiblement supérieure au maximum légal. D'après le décret du 10 janvier 1907 (art. 61), l'immeuble agrandi ou transformé est considéré comme ayant acquis une valeur supérieure si sa nou-

fenêtres que les centimes additionnels perçus par les départements et les communes (L. 31 juillet 1917).

velle valeur locative dépasse de plus de un dixième les maxima fixés par la loi ; 2° si le taux des loyers dépassait le maximum fixé par la loi ; 3° en cas de retrait du certificat de salubrité ou en cas de refus du propriétaire de se soumettre aux vérifications annuelles du comité de patronage en ce qui concerne le maintien du certificat de salubrité.

Le nombre des maisons individuelles ayant bénéficié pendant l'année 1922 des exemptions d'impôts a été de 17.781. Le nombre des maisons collectives exemptées pendant la même année a été de 2.540, comprenant 15.238 logements, soit une moyenne de 5,9 logements par maison. Ces chiffres nous sont donnés par le dernier rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché. Nous remarquons qu'un grand nombre d'immeubles ne profitent déjà plus des avantages accordés par la loi. En effet, la statistique de 1921 mentionne que 18.681 immeubles (maisons individuelles) et 2.462 maisons collectives, comprenant 15.061 logements, soit une moyenne de 6,117 logements par maison, ont été exemptés d'impôts. Fin 1920, c'était 2.609 maisons collectives, comprenant 17.002 logements, qui étaient indiquées par la statistique. Il y a eu donc, en 1922, 69 immeubles par rapport à 1921 qui n'ont plus joui des exemptions d'impôts. C'est un chiffre qui va maintenant augmenter chaque année.

Etudions maintenant les autres avantages réservés aux habitations à bon marché, ce qui va nous amener à parler du régime successoral exceptionnel établi en leur faveur (art. 84).

Il existe dans notre Code civil deux grands principes en matière d'indivision et de partage. Du premier découle cette norme juridique, cette règle impérative que nul n'est tenu de rester dans l'indivision, et le second principe exige que le partage se fasse en nature si les biens sont impartageables et qu'une licitation judiciaire intervienne si le défunt laisse des héritiers mineurs. La vente effectuée dans ces conditions grève le patrimoine du de cujus de frais considé-

rables qui viennent diminuer d'autant l'actif de la succession.

C'est pour éviter ces inconvénients graves que le législateur a apporté à ces deux principes d'heureux tempéraments et qu'il a institué des règles toutes spéciales par dérogation au droit commun.

Et tout d'abord, pour bénéficier de ces dispositions, il faut que la maison ait été construite dans les conditions exigées par la loi et, de plus, il faut qu'elle soit occupée au moment du décès de l'acquéreur ou du constructeur par le défunt, son conjoint ou l'un de ses enfants.

Maintien de l'indivision. — Lorsque le conjoint survivant est copropriétaire de la maison au moins pour moitié et s'il l'habite au moment du décès, l'indivision peut, sur sa demande, être maintenue pendant cinq ans et continuée ensuite de cinq ans en cinq ans jusqu'à son propre décès.

Lorsque la disposition qui précède n'est pas appliquée et si le défunt laisse des descendants, l'indivision peut être maintenue à la demande du conjoint ou l'un de ses descendants pendant cinq ans à partir du décès.

S'il y a des mineurs parmi les descendants, l'indivision peut être continuée pendant cinq ans à partir de la majorité de l'aîné des mineurs sans que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, excéder dix ans.

Le maintien ou la continuation de l'indivision dans ces divers cas est prononcé par le juge de paix du lieu de l'ouverture de la succession après avis du conseil de famille, s'il y a lieu (décret du 10 janvier 1907, art. 40).

Attribution de la maison sur estimation. — Chacun des héritiers et le conjoint, s'il a un droit de copropriété, a la faculté de reprendre la maison sur estimation.

Quand plusieurs intéressés veulent user de cette faculté, la préférence est accordée en premier lieu à celui que le défunt a désigné, puis à l'époux s'il est propriétaire pour moitié au moins. Toutes choses égales, c'est la majorité qui décide. A défaut de majorité, on procède par voie de tirage au sort. S'il y a contestation sur l'estimation de la maison,

cette estimation est faite par le comité de patronage de la circonscription et homologuée par le juge de paix. C'est à lui qu'appartient la présidence des opérations ; il en dresse procès-verbal dans le cas où l'attribution de la maison doit être faite par la majorité ou par le sort. Les détails de la procédure sont réglés par le décret de 1907. La compétence *ratione loci* appartient au juge de paix du lieu de l'ouverture de la succession (art. 41 à 50, D. 1907).

D'après l'article 41 du décret, le conjoint survivant ou l'héritier qui veut faire prononcer le maintien de l'indivision ou l'attribution de la maison à son profit doit en former la demande par voie de déclaration au greffe de la justice de paix. Il doit joindre à sa demande un extrait du rôle de la contribution foncière et consigner, en outre, une somme suffisante pour couvrir les frais immédiats de la procédure.

D'après l'article 42, lorsque le défunt aura laissé des héritiers mineurs ayant au moment du décès leur domicile dans le canton où la succession est ouverte, le conseil de famille sera invité par le juge de paix à donner son avis sur le maintien de l'indivision si ce maintien est demandé et si l'attribution de la maison n'est pas réclamée.

L'article 43 envisage le cas où la succession s'ouvre dans un canton autre que celui où les héritiers mineurs ont leur domicile. Dans ce cas, le juge de paix du lieu de l'ouverture de la succession doit transmettre au juge de paix du lieu où la tutelle s'est ouverte, ainsi qu'au tuteur s'il y en a un, copie de la déclaration à l'effet d'appeler le conseil de famille à en délibérer.

L'article 44 indique le mode de convocation des intéressés (lettre recommandée expédiée par le greffier avec avis de réception). En vertu de l'article 45, le juge de paix nomme un mandataire spécial à l'intéressé qui est sans domicile ni résidence connus, à moins que le tribunal, en vertu de l'article 113 du Code civil, n'ait déjà commis un notaire pour le représenter.

Si toutes les parties sont d'avis de maintenir l'indivision

pour un temps déterminé, il leur en est donné acte par le juge de paix, et le pacte d'indivision ainsi conclu est définitif sans qu'il soit besoin de la formalité d'homologation. En cas de désaccord, c'est au juge de paix à statuer en tenant compte du plus grand intérêt de la famille ; il peut prononcer le maintien de l'indivision dans les limites fixées par la loi, à moins que l'attribution de la maison ne soit demandée par quelqu'un des héritiers ou le conjoint survivant (art. 46).

S'il n'y a pas de contestation sur la valeur de l'immeuble et que toutes les parties soient présentes ou dûment averties, majeures et maîtresses de leurs droits, le juge de paix prononce l'attribution à celle des parties qui l'a demandée. Si l'attribution est demandée par plusieurs ayants droit, le juge de paix vérifie s'il existe au profit de l'un d'eux une cause légale de préférence et, le cas échéant, prononce l'attribution soit à celui que le défunt a désigné, soit à l'époux survivant s'il est copropriétaire au moins pour moitié. Toutes choses égales, il met aux voix la désignation de l'attributaire et, à défaut de majorité, il procède immédiatement au tirage au sort (art. 47).

S'il y a contestation sur la valeur de la maison, le juge de paix, après avoir constaté le désaccord des parties, surseoit l'attribution et requiert le comité de patronage de la circonscription dans laquelle est situé l'immeuble d'en faire l'estimation. Il en est de même si, parmi les héritiers, il y a des mineurs ou des interdits.

S'il n'existe pas de comité de patronage ou si celui-ci est dissous ou s'abstient, l'estimation est faite par un expert nommé par le juge de paix (art. 48).

Le comité de patronage ou l'expert qui a été requis adresse un rapport détaillé au juge de paix. Pendant un délai de trente jours, les parties peuvent prendre connaissance du rapport au greffe. Elles sont convoquées à nouveau devant le juge de paix qui, à défaut de conciliation, fixe lui-même, d'après tous les éléments de la cause, le prix de la maison (art. 49).

Toutes les décisions du juge de paix rendues par défaut sont notifiées aux parties défaillantes sous pli recommandé ; l'opposition est recevable dans les huit jours de la réception de la lettre.

Un autre avantage a été stipulé par le législateur en faveur des habitations à bon marché. Nous savons que les droits de mutation à l'heure actuelle sont devenus très onéreux, puisqu'ils atteignent de 12 à 13 p. 100 du prix de la maison et du terrain vendus par une société. C'est un très gros sacrifice supplémentaire pour les personnes peu fortunées ; aussi leur a-t-on accordé des délais pour acquitter ces droits de mutation.

La loi a donc décidé que lorsque le prix de la maison aura été stipulé payable par annuités, la perception des droits de mutation pourra, sur la demande des parties, être effectuée en cinq parties égales, sans toutefois que le nombre de celles-ci puisse excéder celui des annuités prévues au contrat.

La première fraction est exigible au moment de l'enregistrement du contrat. Les autres se payent chaque année dans le trimestre qui suit l'échéance, de manière que la totalité du droit soit acquittée dans l'espace de quatre ans et trois mois au plus à partir du jour de l'enregistrement du contrat.

Pour bénéficier de ces facilités, il est nécessaire de produire un certificat de la commune où est situé l'immeuble attestant que celui-ci a été exempté de l'impôt foncier ou tout au moins qu'une demande d'exemption a été formée dans les conditions prévues par les articles 2, 3 et 60 de la loi de codification. Ce certificat est délivré sans frais en double original dont l'un est annexé au contrat de vente et l'autre déposé au bureau de l'enregistrement lors de l'accomplissement de la formalité.

Les droits non acquittés encore sont immédiatement recouvrés : 1° si la demande d'exemption d'impôt foncier qui a motivé le fractionnement de la perception vient à être définitivement refusée ; 2° si l'acquéreur se libère par anti-

cipation du prix avant le paiement intégral du droit ; la portion restant due devient alors exigible dans les trois mois du règlement définitif ; 3° en cas de retard dans le paiement d'une fraction.

Nous remarquons que les droits sont dus solidairement par l'acquéreur et le vendeur.

Si la vente est résolue avant le paiement complet des droits, les termes acquittés ou échus depuis plus de trois mois demeurent acquis au Trésor ; les autres tombent en non-valeur.

SECTION IV.

LES SOCIÉTÉS, OFFICES ET FONDATIONS.

Nous avons défini précédemment l'habitation à bon marché et déterminé ses caractères essentiels ; il faut nous demander maintenant par qui ces habitations à bon marché peuvent être construites pour être mises à la disposition des intéressés et de quelle manière les personnes peu fortunées pourront en faire l'acquisition.

Tout particulier (capitaliste, philanthrope, etc.) peut édifier des maisons qui, si elles remplissent les conditions légales, ont droit à la qualification d'habitations à bon marché et aux avantages corrélatifs. Ces initiatives, qui sont loin d'être négligeables, ne peuvent toutefois avoir qu'une action limitée. Aussi le législateur a-t-il dû faire appel à certains organismes spéciaux, à certaines sociétés auxquels il a assuré des immunités fiscales et des concours financiers importants. C'est ce qui va nous amener à traiter, dans cette section, des sociétés d'habitations à bon marché, des offices publics, des fondations, des sociétés de crédit immobilier. Ces divers organismes ou sociétés concourent, chacun dans une sphère différente, à l'amélioration du logement populaire. Nous dirons enfin un mot des sociétés de jardins ouvriers et des sociétés de bains-douches.

§ I. — *Sociétés d'habitations à bon marché.*

Les sociétés d'habitations à bon marché sont des sociétés

de construction et de crédit. Elles peuvent, en effet, tout à la fois construire des habitations à bon marché, soit des maisons individuelles destinées en location ou à la vente, soit des maisons collectives destinées à être louées ou à devenir la copropriété des actionnaires, et faire des avances aux particuliers manifestant le désir de construire eux-mêmes leur maison.

Au point de vue juridique, ces sociétés d'habitations à bon marché sont des sociétés commerciales et, par suite, sont régies par les lois du 24 juillet 1867 et du 1^{er} août 1893. Remarquons toutefois que le législateur leur a créé une situation un peu spéciale en raison de la limitation de leurs dividendes et de la faculté de disposer de l'actif en cas de dissolution (4).

Les sociétés d'habitations à bon marché peuvent revêtir deux formes différentes et, à cet effet, on doit distinguer les sociétés anonymes simples et les sociétés coopératives à capital variable.

Dans les sociétés anonymes simples, les locataires ou acquéreurs des maisons ne sont pas nécessairement et, en pratique, ne sont jamais actionnaires. Ces sociétés sont fondées en général par des personnes possédant des capitaux qui se contentent d'un intérêt réduit, étant donné l'importance sociale de l'œuvre du logement à bon marché. Dans les sociétés coopératives à capital variable, les bénéficiaires des maisons sont nécessairement des actionnaires ; ils sont directement intéressés à la société dont ils font partie et participent à son administration.

Ces deux sortes de sociétés peuvent manifester leur activité dans la poursuite des mêmes objectifs (2) que nous retrouvons dans l'article 2 des statuts types ainsi conçu :

(4) L'immatriculation sur le registre du commerce prévue par la loi du 18 mars 1919 s'impose naturellement aux sociétés d'habitations à bon marché.

(2) Il semble cependant que la société anonyme, par suite de l'importance des capitaux, est plus apte à la construction des maisons collectives que la société coopérative.

« La société a pour objet :

» 1° De réaliser dans les conditions et pour l'application de la législation sur les habitations à bon marché soit l'acquisition, la construction, la vente ou la location d'habitations salubres et à bon marché, ainsi que de leurs dépendances ou annexes, telles que jardins, bains et lavoirs, soit l'amélioration et l'assainissement d'habitations existantes et la vente ou la location de jardins formant dépendances des habitations, soit l'achat d'immeuble destiné à ces usages ;

» 2° De réaliser, le cas échéant, la création d'exploitation de bains-douches, la création, la vente et la location de jardins ouvriers ou l'application de l'article 46. Elle peut, à cet effet, acquérir, construire, aliéner, prendre et donner en location. Elle peut, dans le même but, faire des prêts en vue soit de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations à bon marché, soit de l'acquisition de champs ou jardins et, à cet effet, contracter des emprunts et négocier toutes garanties qu'elle aurait elle-même reçues de ses emprunteurs.

En résumé, les sociétés d'habitations à bon marché peuvent exercer leur activité de trois manières différentes : par la construction de maisons collectives destinées à la location ; par la construction de maisons individuelles destinées soit à la location, soit à la vente ; par des avances aux particuliers qui veulent construire eux-mêmes leur maison.

Nous n'exposerons pas ici la législation relative aux sociétés d'habitations à bon marché. Nous renvoyons pour cela aux dispositions contenues dans les lois du 24 juillet 1867 et du 1^{er} août 1893. Toutefois, quelques caractères propres à ces sociétés devront être signalés.

En premier lieu, en ce qui concerne le capital initial de la société, il doit être fixé à un minimum de 20.000 francs, suivant la jurisprudence du comité permanent, afin que l'œuvre ait des ressources suffisantes pour vivre et se développer.

Par dérogation aux dispositions de l'article 49 de la loi

du 24 juillet 1867, le capital social des sociétés coopératives d'habitations à bon marché peut être fixé par les statuts constitutifs à 500.000 francs et chacune des augmentations du capital effectuées d'année en année peut atteindre la même somme. M. Bonnevey, dans son rapport, en 1912, faisait la critique de la législation de 1867 qui paralysait le développement des sociétés coopératives : « Cette législation, disait-il, brise l'élan des sociétés ; elle les conduit au fractionnement et empêche la formation des grandes coopératives qui, dans l'économie des frais généraux et dans des constructions de maisons en séries, trouvaient des profits certains.

» Chaque année, en outre, il faut recommencer les augmentations de capital, ce qui entraîne des pertes de temps et des frais supplémentaires que, par une opération plus importante, on eût pu éviter. »

Les actions des sociétés sont nominatives, de préférence fixées à 100 francs, dont une partie doit être versée avant la constitution de la société, si ce sont des particuliers qui les ont souscrites, à savoir : le dixième au moins, soit 10 francs, s'il s'agit d'une société coopérative ; le quart au moins, soit 25 francs, s'il s'agit d'une société anonyme.

Les actions souscrites par les collectivités doivent être entièrement libérées.

D'après un avis du comité permanent du 26 avril 1922, on ne pourrait admettre dans les statuts la libération partielle de ces actions soit en capital-travail, soit en capital-matériel. L'évaluation de ces deux éléments serait, en effet, fort malaisée.

Une partie du capital peut être constituée en immeubles et terrains et représentée par des actions d'apport. Toutefois, la valeur de ces apports, après estimation faite par la société, sera soumise à la vérification du comité de patronage des habitations à bon marché de la circonscription.

Le législateur a mis à la disposition des fondateurs des sociétés à bon marché des statuts types qui reproduisent toutes les clauses qui doivent obligatoirement figurer dans

les statuts de chaque société pour qu'elle puisse obtenir l'approbation et profiter des avantages de la loi. Ces clauses ont été précisées par l'article 10 du 10 janvier 1907. Elles concernent : 1° l'objet de la société que nous avons indiqué plus haut ; 2° la limitation des dividendes à 4 p. 100 du capital versé. De très nombreuses sociétés ont protesté contre le maintien de cette limitation qui ne correspond plus au loyer normal de l'argent, ce qui les met dans l'impossibilité de recruter aisément des souscripteurs. Dans ses séances des 5 juillet 1921 et 21 juin 1922, le Conseil supérieur a manifesté le désir de voir s'élever à 6 p. 100 le maximum de dividende des actions des sociétés d'habitations à bon marché et des sociétés de crédit immobilier ; 3° la stipulation que les statuts et toute modification qui y sera apportée dans la suite devra être approuvée par le Ministre de l'hygiène sur les avis du comité de patronage et du Conseil supérieur. Le législateur a prévu un certain nombre de sanctions contre les sociétés qui n'auraient pas obtenu l'approbation ministérielle. Il déclare passibles d'une amende de 25 à 3.000 francs et d'un emprisonnement de un à trois mois les fondateurs et administrateurs contrevenants. De plus, les tribunaux pourront ordonner l'insertion et l'affichage des jugements et la suppression de la dénomination d'habitations à bon marché, à peine d'une astreinte par chaque jour de retard. De plus, l'article 463 du Code pénal et la loi du 26 mars 1891 sont applicables aux condamnations prononcées dans les conditions ci-dessus énumérées.

D'autre part, s'il est établi qu'une société fait des opérations ou des maisons qui ne répondent pas aux conditions prévues par la loi, le Ministre pourra retirer l'approbation préalablement accordée.

Enfin, en vue de conserver aux sociétés d'habitations à bon marché leur caractère philanthropique, il est spécifié que lors de l'expiration d'une société approuvée ou en cas de dissolution anticipée, une assemblée générale doit procéder aux opérations de liquidation. La portion de l'actif restant après le paiement du passif et après remboursement

du capital versé qui excéderait la moitié du capital social versé ne peut être attribuée par l'assemblée générale qu'à une ou plusieurs autres sociétés régies par la loi sur les habitations à bon marché et la petite propriété, sous réserve de l'approbation du Ministre de l'hygiène, après avis du Conseil supérieur des habitations à bon marché.

Nous venons de voir de quelle manière s'obtenait l'approbation ministérielle, indispensable pour l'existence juridique de toute société d'habitations à bon marché ; cette approbation ne donne pas simplement le « droit au nom » à la société, mais aussi lui donne la possibilité de prétendre à certaines immunités fiscales et lui facilite l'obtention de divers concours financiers.

Quelles sont donc actuellement les immunités fiscales concédées aux sociétés ? (art. 62 à 67).

Sont dispensés du droit de timbre et enregistrés gratis les actes nécessaires à la constitution et à la dissolution des sociétés approuvées d'habitations à bon marché qui remplissent les conditions prévues par l'article 68, paragraphe 3, n° 4, de la loi du 22 frimaire an VII, c'est-à-dire qu'ils ne portent ni obligation, ni libération, ni transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés ou autres personnes (art. 62).

Les actes consécutifs antérieurs à l'approbation sont dispensés des droits sous la réserve que ces droits seraient ultérieurement recouvrés au cas où l'approbation serait refusée (instruction du Ministre des finances du 15 juin 1914).

Les pouvoirs en vue de la représentation aux assemblées générales sont dispensés de timbre.

Les sociétés sont, en outre, exonérées du droit de timbre pour leurs titres d'actions et d'obligations. Toutefois, elles restent soumises au droit de timbre-quittance établi par l'article 18 de la loi du 23 août 1871.

Les sociétés sont néanmoins tenues, d'acquitter, comme toutes les sociétés par actions, le droit de transmission établi par la loi du 23 juin 1857 et sont soumises, conformément au droit commun, à l'obligation de communiquer leurs actes

à l'administration de l'enregistrement (Tribunal civil de Boulogne-sur-Mer, 31 mars 1914).

Les sociétés sont également exemptées de la taxe des biens de mainmorte lorsqu'elles ont pour objet exclusif la construction et la vente de maisons à bon marché. Cependant, la taxe est perçue pour les maisons exploitées par les sociétés ou mises en location par elles. Mais cette taxe est réduite de 0 fr. 85 par franc du principal de la contribution foncière des propriétés bâties et non bâties.

Les mêmes sociétés sont dispensées de la patente et de l'impôt sur le revenu attribué aux actions, parts d'intérêts et obligations, de l'impôt sur le revenu des capitaux mobiliers institué par la loi du 31 juillet 1917 en ce qui concerne les intérêts des prêts consentis et des dépôts effectués par elle.

Les sociétés sont également exonérées des impôts cédulaires établis par la loi du 31 juillet 1917 pour les bénéfices qu'elles réalisent.

De plus, en vertu de l'article 3 de la loi du 25 juin 1920, les coupons, titres et dépôts des sociétés d'habitations à bon marché ne sont pas atteints par la prescription quinquennale.

D'après les statistiques, les immunités fiscales dont jouissent les sociétés d'habitations à bon marché s'élèvent au total, pour l'année 1922, à 2.554.788 fr. 18.

Elles se décomposent ainsi :

Contributions foncières.	1.692.725 53
Contributions des portes et fenêtres.	545.123 59
Taxes de mainmorte.	247.104 41
Patentes.	69.834 65
Timbre et enregistrement.	(1)

TOTAL. 2.554.788 18

(1) Ce chiffre n'a pas été fourni par le ministère des finances.

Le rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché élaboré par M. G. Risler commente en ces termes les résultats : « Les chiffres donnés ne peuvent pas servir de base à des calculs certains, car quelques sociétés des plus anciennes sont arrivées à la fin de la période d'exonération d'impôts dont jouissaient quelques-uns de leurs immeubles. En outre, certains impôts ont été largement augmentés... Les cinq ans de période de guerre ont été rigoureusement comptés aux sociétés tout comme si le fonctionnement avait été normal pendant ce temps, alors que, loin de pouvoir se constituer une réserve en vue des années où elles ne jouiraient plus des détaxes d'impôts, elles ont vu fondre, par suite du non-paiement de 70 p. 100 de leurs loyers, ces modiques sommes qu'à force d'économie et grâce au dévouement des administrateurs elles avaient pu épargner. Si le crédit immobilier n'avait pas repris son activité et si les offices publics n'avaient pas amené l'élévation du montant des dégrèvements aux communes, le chiffre des détaxes serait devenu infime. »

Quelle est, d'autre part, la situation exacte des sociétés des habitations à bon marché ?

Au 1^{er} avril 1912, on comptait 339 sociétés d'habitations à bon marché qui avaient reçu l'approbation de leurs statuts. Leurs sièges étaient répartis dans 204 localités. Le département de la Seine, à lui seul, avait 88 sociétés, dont 73 pour Paris. Sur ces 339 sociétés approuvées, on comptait 212 sociétés coopératives.

A la date du 1^{er} mars 1923, 569 sociétés d'habitations à bon marché avaient obtenu l'approbation de leurs statuts ; 487 jouissaient des mêmes avantages au 1^{er} mars 1922. Il en résulte que 92 sociétés se sont fondées au cours du dernier exercice ; mais comme 11 sociétés se sont dissoutes, c'est seulement 71 sociétés de plus que nous avons apportées à l'actif de l'œuvre de l'habitation populaire.

Ces sociétés se répartissent d'une façon très irrégulière sur l'ensemble de la France. Paris compte à lui seul 118 sociétés d'habitations à bon marché ; 29 autres ont leur siège

dans les différentes communes du département de la Seine ; Lyon possède 19 sociétés ; Lille en a 11 ; Saint-Etienne en a 6 ; Bordeaux, 4 ; Marseille, 4 ; Nantes, 4 ; Dijon, 3 ; Grenoble, 3 ; Béziers, 3 ; Roubaix, 3 ; Arras, 3, etc.

Le département de Seine-et-Oise compte 29 sociétés, dont 6 en voie de formation. Alger compte à l'heure actuelle 9 sociétés d'habitations à bon marché et il est intéressant de signaler en passant que le gouvernement général de notre colonie se montre tout disposé à prendre sa part des charges financières que comporte ce mouvement.

Dans les départements recouvrés, il existe 10 sociétés, dont 1 société anonyme régie par la loi de 1867, 2 sociétés à responsabilité limitée régies par la loi locale et 7 sociétés coopératives (6 régies par la loi locale et 1 par la loi française). Le 29 juillet 1921 s'est constituée à Mulhouse une société anonyme qui est actuellement en instance d'approbation.

Sur cet ensemble de 569 sociétés existant actuellement, nous trouvons 337 sociétés coopératives et 243 sociétés anonymes, ce qui fait un total de 580 duquel il faut déduire les 11 sociétés dissoutes. Nous reproduisons ci-après un tableau publié par le ministère de l'hygiène et que nous extrayons du rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché paru en 1923. Ce tableau permet de se rendre compte facilement à la fois de la marche ascendante du nombre des diverses sociétés et de la faveur dont telle ou telle forme est l'objet depuis la mise en application des diverses dispositions légales.

Le tableau comprend, d'une part, le nombre absolu des sociétés de 1894 à 1899, de 1900 à 1906, de 1906 à 1923, et, d'autre part, le pourcentage du nombre des sociétés de chaque catégorie pendant les mêmes périodes et 127 sociétés anonymes.

FORME DES SOCIÉTÉS	NOMBRE ABSOLU DES SOCIÉTÉS			
	De 1894 à 1899	De 1900 à 1906	De 1906 à 1923	TOTAL
Sociétés coopératives..	18	107	212	337
Sociétés anonymes (dont deux sociétés alsaciennes à responsabilité limitée)	32	51	160	243
TOTAUX.....	50	158	372	580
Sociétés dissoutes au 1 ^{er} mars 1923.....				11
Sociétés existant au 1 ^{er} mars 1923				569

FORME DES SOCIÉTÉS	PROPORTION POUR CENT du nombre des sociétés de chaque catégorie.			
	De 1894 à 1899	De 1900 à 1906	De 1906 à 1920	TOTAL
Sociétés coopératives..	36	67	56	58
Sociétés anonymes (dont deux alsaciennes à responsabilité limitée)...	64	33	44	42
TOTAUX.....	100	100	100	100

Le ministère de l'hygiène a également publié des tableaux indiquant l'énumération des sociétés existantes avec la date de leur fondation, leur forme juridique et le montant de leur capital social.

M. François Husson, auditeur à la Cour des comptes, a fait un très intéressant rapport en 1923 sur les comptes rendus et bilans des sociétés à bon marché. « De la lecture de ces comptes rendus et bilans, nous dit M. F. Husson, se dégage l'impression que les dispositions de la législation de

1906 se répandent largement dans le public, qu'on sollicite de toutes parts les services qu'elles sont destinées à rendre et que les organismes créés en vue de leur application correspondent de plus en plus à un besoin d'ordre national ; elles sont devenues nécessaires matériellement, puisque la cherté persistante de la main-d'œuvre et des matériaux entrave toujours la construction de nouvelles maisons ; elles le sont aussi moralement, car l'expérience de chaque jour montre que ces dispositions, en permettant à l'ouvrier d'acquérir sa maison ou en mettant à sa disposition un logement salubre, contribuent largement à la paix sociale. »

Les sociétés qui existent à l'heure actuelle sont donc à peine suffisantes pour subvenir aux besoins qui se font sentir de tous côtés... Le nombre des bilans produit est bien inférieur à celui des sociétés approuvées. Pour les sociétés d'habitations à bon marché, nous n'avons que 95 bilans pour 200 sociétés anonymes et 145 bilans pour 288 sociétés coopératives. Ces chiffres, il est vrai, sont plus élevés que ceux qui étaient inscrits au rapport de l'année dernière et qui étaient respectivement de 90 et de 120 ; cependant, les sociétés ont, en général, retrouvé depuis 1919 leur fonctionnement normal et la négligence de beaucoup d'entre elles est devenue moins excusable.

Nous allons donner les résultats statistiques qui n'auront qu'une valeur très relative ; cependant, ils nous permettront de découvrir le sens de l'évolution des sociétés d'habitations à bon marché et de voir dans quelles conditions les opérations entreprises par ces sociétés ont pu être exécutées. Les données de ces bilans seront résumées dans le tableau suivant :

DÉSIGNATION DES POSTES	SOCIÉTÉS		TOTAUX
	ANONYMES	COOPÉRATIVES	
Capital social	73 016.000	52.405.000	125 421.000
Emprunts : soldes.....	46 075.000	29.018.000	75.093 000
Terrains et constructions.	119.565.000	57.765.000	177.330.000
Prêts : soldes..	957.000	868.000	1.825 000
Réserves diverses	438.070	402.600	840.670
Réserves légales.....	2 896.400	1 386.400	4.282.500
Dividendes.....	0 à 4 p. 100	0 à 4 p. 100	

Au point de vue du capital, les sociétés se répartissent de la façon suivante :

DÉSIGNATION DES POSTES	SOCIÉTÉS	
	ANONYMES	COOPÉRATIVES
Moins de 20.000 fr.....	»	5
20.000 à 49.000 fr.....	13	10
50.000 à 99.999 fr.....	11	20
100.000 à 199.999 fr.....	19	40
200.000 à 499.999 fr.....	24	37
500.000 à 1 million de francs.....	15	20
Au-dessus de 1 million de francs.....	13	13
TOTAUX.....	95	145
Soit, par 100 sociétés :		
Moins de 20.000 fr.....	»	3
20.000 à 49.999 fr.....	14	6,5
50.000 à 99.999 fr.....	11	13,5
100.000 à 199.999 fr.....	20	26
200.000 à 499 999 fr.....	25	27
500.000 à 1 million de francs.....	16	13,5
Au-dessus de 1 million de francs.....	14	10,5
TOTAUX.....	100	100

Le capital des sociétés anonymes a, du 31 décembre 1921 au 31 décembre 1922, supporté une très sensible augmentation passant de 51 à 73 millions ; toutefois, il faut reconnaître que d'importantes sociétés d'Alsace et de Lorraine sont venues s'ajouter aux listes anciennes ; cependant, comme le fait remarquer M. F. Husson, l'accroissement décelé une activité toujours vigoureuse, d'autant plus intéressante que la rémunération du capital n'intervient presque pas dans ce domaine où, bien souvent, les bénéfices, s'il y en a, sont affectés aux œuvres sociales annexées aux sociétés.

En 1922, le rapport signalait un ralentissement du développement des sociétés coopératives ; à présent, la reprise d'activité paraît certaine, car le capital, qui était, en 1922, de 32 millions, passe à 35 millions, grâce à de nouveaux apports.

Quant au solde des emprunts, il s'élève, pour les sociétés anonymes, de 28 à 46 millions ; pour les coopératives, il passe de 13 millions $1/2$ à 29 millions, c'est-à-dire qu'il a fait plus que doubler. Quant aux réserves, on doit relever que beaucoup de sociétés d'habitations à bon marché à la forme anonyme mettent chaque année de côté une grande partie de leurs bénéfices, ce qui renforce davantage la situation financière. Il serait désirable que certaines sociétés coopératives viennent prendre exemple sur elles.

En ce qui concerne l'attribution des dividendes par les sociétés à leurs actionnaires, elle nous est fournie par le tableau suivant :

DÉSIGNATION	SOCIÉTÉS	SOCIÉTÉS
	ANONYMES	COOPÉRATIVES
4 p. 100.....	20	36
3,50 et 3,25 p. 100	2	18
3 p. 100..	17	35
2 p. 100.....	3	8
Moins de 2 p. 100.....	3	»
Néant.....	50	48
TOTAUX.....	95	145

Quelle est l'impression qui se dégage de la lecture de ces documents annuels ? « C'est une impression de réconfort, nous dit M. Husson... L'initiative privée manifeste son activité par la création de nouvelles sociétés et par le développement des anciennes ; toutes ces organisations prennent une part de plus en plus large au mouvement social ayant pour but de loger l'ouvrier et de le rendre propriétaire de sa maison et la persistance de leurs efforts contribue chaque année davantage à restreindre les efforts néfastes de la crise du logement. »

§ II. — *Des offices publics d'habitations à bon marché.*

Ce sont des établissements publics, institués par la loi du 23 décembre 1912, placés auprès des communes, de syndicats de communes ou de départements et qui contribuent également au développement de l'œuvre du logement populaire.

Etant des établissements publics, les offices ne peuvent être constitués que par un acte de puissance publique. Ils sont créés par un décret rendu en Conseil d'Etat, mais ils ne pourront pas être établis d'office par le gouvernement ; il faudra une demande au préalable émanant soit d'une commune, soit d'un syndicat de communes, soit d'un département par l'organe du conseil municipal, des conseils muni-

cipaux des communes intéressées ou du Conseil général. Il faudra, en outre, obtenir les avis des comités de patronage et du comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché. « Ainsi, dit le rapport de M. Bonnevey (*J. O.* du 19 juillet 1912, annexes 803-806), toutes les garanties d'une étude consciencieuse du projet sont obtenues. »

ART. 10. — L'office est géré par un conseil d'administration de 18 membres choisis un tiers par le préfet, parmi les personnes particulièrement compétentes en matière d'hygiène ou de construction et de gestion d'habitations populaires, un tiers désigné, suivant les cas, soit par le conseil municipal, soit par le comité des syndicats des communes, soit par le conseil général. L'autre tiers est élu par les institutions suivantes existant dans la circonscription de l'office : comités de patronage, sociétés d'habitations à bon marché, sociétés et unions de sociétés de secours mutuels, conseil départemental d'hygiène, conseil des directeurs des caisses d'épargne, union de syndicats.

A défaut d'institutions des catégories susindiquées ou faute par elles de procéder aux élections et, dans ce dernier cas, après une mise en demeure du préfet non suivie d'effet dans la quinzaine, il est pourvu directement à ces vacances par le conseil d'administration de l'office.

Les femmes peuvent faire partie du conseil d'administration. Les fonctions d'administrateur sont purement gratuites.

Le conseil d'administration nomme, une fois constitué dans les conditions que nous venons d'examiner, son président et son bureau, et peut s'adjoindre deux locataires des immeubles qu'il gère.

En ce qui concerne la durée du mandat, le renouvellement et la révocation des administrateurs, la dissolution du conseil d'administration, on applique les règles qui régissent les commissions administratives des bureaux de bienfaisance et les hospices en vertu des articles 4 et 5 de la loi du 21 mai 1873, modifiés par la loi du 5 août 1919.

Il faut remarquer cependant que les attributions confé-

rées par l'article 5 de la loi du 21 mai 1873 au Ministre de l'intérieur sont, en ce qui concerne les offices publics d'habitations à bon marché, exercées par lui après avis du Ministre de l'hygiène.

Quel est l'objet des offices publics des habitations à bon marché ?

Il nous est précisé par l'article 8 de la loi du 5 décembre 1922 (art. 2, L. 1912), ainsi conçu : « Les offices publics auront pour objet exclusif l'aménagement, la construction et la gestion d'immeubles salubres régis par les précédentes dispositions, ainsi que l'assainissement de maisons existantes, la création de cités-jardins ou de jardins ouvriers.

Ces immeubles peuvent comprendre des locaux à usages communs, tels que buanderies, bains-douches, garderies d'enfants, terrains de jeux, etc.

Il peut y être annexé des boutiques à destination commerciale, pourvu qu'il n'y soit pas vendu de boissons alcooliques.

C'est le conseil d'administration qui règle par ses délibérations les affaires de l'office et, en principe, le législateur lui laisse toute liberté d'action. Cependant, il existe des cas exceptionnels pour lesquels l'importance des délibérations sera telle que l'autorisation de l'autorité supérieure sera nécessaire pour donner la force exécutoire à ces délibérations. Il faudra pour cela l'approbation du préfet et l'avis préalable de l'assemblée intéressée (conseil municipal, comité du syndicat des communes, commission départementale), ainsi que du comité de patronage.

Les articles 12 et 13 précisent les cas où l'approbation de l'autorité supérieure sera exigée. Il s'agit de délibérations portant sur les aliénations et échanges d'immeubles ou à titre de valeurs mobilières, les acquisitions d'immeubles, ainsi que les projets, plans et devis de constructions et de grosses réparations, les budgets, les emprunts. Dans ce dernier cas, si la somme à emprunter dépasse 3 millions de francs ou si, réunie au chiffre des autres emprunts non encore remboursés, elle dépasse 3 millions de francs, l'em-

prunt ne peut être autorisé que par un décret du Président de la République pris sur le rapport du Ministre de l'intérieur, après avis du Ministre de l'hygiène.

Les finances de l'office sont administrées par le président du conseil d'administration, à moins qu'un administrateur ne soit spécialement désigné à cet effet.

Un comptable responsable est chargé de poursuivre la rentrée de tous les revenus de l'office et de toutes les sommes qui lui seraient dues et de l'acquittement des dépenses dans la limite des crédits régulièrement accordés. Ce comptable est nommé par le préfet qui peut aussi le suspendre. Il est révoqué par le Ministre de l'intérieur.

Comme les sociétés d'habitations à bon marché, les offices bénéficient de nombreuses immunités fiscales quant aux actes qui les intéressent (art. 72 et 74).

Ils sont notamment exonérés du droit de timbre pour leurs titres d'obligations et bénéficient d'une réduction de la taxe des biens de mainmorte (0 fr. 85 par franc du principal de la contribution foncière des propriétés bâties ou non bâties pour les maisons qu'ils exploitent ou louent).

De même les offices sont dispensés de l'impôt sur le revenu prévu par les lois du 29 juin 1872 en ce qui a trait aux emprunts et du 31 juillet 1917 pour les intérêts des prêts consentis par eux, des dépôts effectués et pour le revenu des capitaux mobiliers. En outre, ils sont exonérés de l'impôt cédulaire sur les bénéfices qu'ils réalisent (1).

Quant aux dons et legs faits aux offices, ils ne sont soumis qu'à un droit de 9 p. 100 sans décimes dans les conditions déterminées par la loi du 25 février 1901.

(1) Les exemptions fiscales accordées aux offices, en 1922, se décomposent ainsi :

<i>Contribution foncière</i> (maisons collectives).....	2.082 10
Impositions locales au titre de la contribution foncière et portes et fenêtres.....	623 72
Impositions locales au titre de la contribution des patentes.....	847 01
Taxe des biens de mainmorte.....	774 25

TOTAL..... 4.327 08

Enfin, tout transfert de propriété à titre gratuit par les communes ou les départements n'acquitte qu'un droit fixe de 3 francs.

Nous verrons dans notre prochaine section les divers concours que les offices publics peuvent obtenir.

En plus des immunités fiscales qui leur sont accordées et des concours financiers, il semble, à l'heure actuelle, qu'un mouvement se dessine pour permettre aux offices de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique dans les conditions indiquées par la loi organique du 3 mai 1844 et les lois des 27 juillet 1870, 21 avril 1914, 6 novembre 1918, 17 juillet 1924, en vue, d'après une circulaire ministérielle, « d'acquérir des terrains nécessaires à la réalisation de leur programme de construction, pourvu qu'ils possèdent des ressources suffisantes ». Deux décrets du 20 juin 1919 ont autorisé l'office public d'habitations à bon marché de la Seine à acquérir, au besoin par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la création des cités-jardins de Malabry et de Champigny.

Les offices publics sont-ils tenus de recourir à l'adjudication pour leurs travaux ?

Se basant sur le décret du 31 mai 1862 sur la comptabilité publique, dont l'article 569 stipule « que les lois et règlements relatifs à l'administration générale des établissements de bienfaisance doivent être étendus aux établissements d'utilité publique », le Ministre des finances s'est prononcé pour la formalité obligatoire de l'adjudication publique. D'autre part, en faveur de son argumentation, il citait l'ordonnance du 14 novembre 1837 qui impose l'adjudication pour les travaux et achats de fournitures excédant 3.000 francs et il prétendait que cette ordonnance devait s'appliquer aux offices qui sont des établissements publics.

Le Ministre de l'hygiène s'était prononcé tout d'abord dans le même sens. Cependant, après un examen approfondi de la question, il exprima l'opinion que la thèse soutenue par le Ministre des finances ne se basait ni sur un texte

formel de loi, ni sur une opinion couramment admise par la jurisprudence. Bien au contraire, les travaux préparatoires de la loi du 23 décembre 1912, à laquelle on doit la création des offices, représentait ceux-ci comme des établissements publics d'un caractère particulier et auxquels il fallait accorder une certaine liberté d'action.

Tant que la question ne sera pas résolue soit par le législateur, soit par les tribunaux administratifs, d'une manière définitive, il semble que les offices aient intérêt, du moins pour les travaux d'une certaine importance et tout en exigeant des soumissionnaires un minimum de garantie, à recourir à l'adjudication publique. Celle-ci, en effet, par le jeu automatique de la concurrence, permet d'obtenir, en général, des conditions plus favorables tout en évitant les protestations des personnes qui se croiraient lésées.

Quelle est la situation exacte des offices publics des habitations à bon marché à l'heure actuelle ?

D'après le dernier rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché, il existe en France, y compris l'Algérie, 139 offices publics, et leur nombre augmente constamment. On compte 44 offices départementaux et 95 communaux.

Le département de la Seine compte à lui seul 17 offices ; le département de Seine-et-Oise, 6 offices ; celui du Nord, 6 offices ; l'Aude, 4 offices ; la Loire et l'Ille-et-Vilaine, 4, etc.

Les offices publics commencent à entrer résolument dans la période de réalisation, quoique certains n'ayant pas encore dépassé la période de constitution et d'organisation intérieure, et se trouvant en face de difficultés considérables, en sont encore à la période d'élaboration des projets.

Cependant, si l'on remarque qu'au 1^{er} mars 1922 il n'existait que 103 offices communaux et départementaux, nous sommes obligés de reconnaître, avec M. G. Risler, que la progression a été constante et même rapide, et qu'elle continuera encore, « les raisons d'être des offices n'ayant pas disparu ».

Quelle est la méthode adoptée par les offices pour arriver à des résultats appréciables ?

Un certain nombre de ceux-ci commencent à adopter la méthode qu'avait toujours préconisée M. G. Risler, savoir : l'achat et le lotissement de grands domaines. Quelques offices, après avoir terminé l'aménagement de la propriété au point de vue de l'hygiène et de l'esthétique, ont eu l'idée d'avoir recours aux sociétés de crédit immobilier. Ils divisent en parcelles les parties réservées aux constructions et les vendent à des emprunteurs de sociétés de crédit immobilier qui construisent leur maison suivant un plan adopté. Grâce à ce système, l'office est ainsi rapidement remboursé du prix d'achat de ces domaines et, ayant reconstitué en peu de temps son capital, il entreprend une opération semblable sur un autre coin du département ou de la commune. « Ainsi, dit M. Risler, les capitaux mis à la disposition des offices peuvent avoir le maximum de rendement utile en même temps qu'un plus grand nombre de propriétaires ont à leur portée les avantages que comportent des services sociaux organisés en commun et qu'il est possible d'améliorer les constructions au point de vue esthétique. »

Quels sont aujourd'hui les résultats obtenus par les offices d'habitations à bon marché et les réalisations qui se sont produites dans ces derniers temps ?

Nous citerons en premier lieu l'œuvre considérable réalisée par l'office public des habitations à bon marché du département de la Seine, sous la direction de M. Henri Sellier.

En 1922, les projets suivants ont été mis au point :

1° Achèvement des cités-jardins du département à Arcueil et à Cachan ;

2° Aménagement de celles envisagées par l'office à Gennevilliers, au Plessis-Robinson et à Malabry ;

3° Extension de l'ensemble édifié précédemment par ses soins à Drancy.

L'office a, en outre, exécuté les travaux de parachèvement de plusieurs immeubles acquis en cours de construc-

tion et poursuivi l'exécution des cités-jardins de Stains, de Suresnes et des Lilas.

Au 31 décembre 1921, l'office avait loué 246 logements ; au cours de l'année 1922, il en a loué 711, ce qui donne un total de 957 logements à la date du 31 décembre 1922, comportant ensemble 6.958 habitants. On peut espérer, étant donné l'accélération des travaux entrepris, que près d'un millier de nouveaux logements seront loués dans le courant de l'année.

L'office ne s'est pas borné seulement à cette œuvre de construction, mais il s'est, en outre, attaché à organiser un service social et démographique qui donnera dans l'avenir d'excellents résultats. Ce service social sera d'ailleurs complété, quand les ressources le permettront, par la création de consultations de nourrissons et de dispensaires et même d'un centre social dans chaque cité-jardin.

Enfin, l'office a constitué un centre de documentation qui est installé dans les locaux de l'Institut d'histoire, où toutes les personnes s'occupant de la question de l'habitation à bon marché trouveront les renseignements les plus utiles.

L'office public de la ville de Paris a cherché à acquérir des immeubles inachevés et à en faire des habitations à bon marché. Pour divers motifs, mais surtout par suite des conditions de salubrité défectueuse et des exigences des propriétaires, deux immeubles seulement ont pu être acquis et terminés, l'un rue Damesme, qui abrite 26 familles nombreuses, et l'autre impasse du Docteur, où sont installées 100 familles. Le groupe de la rue de l'Ourcq vient d'être terminé et, dès le début de 1923, 265 logements avaient été mis en location ; le prix de revient a pu être ramené à moins de 12 millions et le revenu brut sera de 3,47 p. 100.

Un autre groupe s'élève rue de Fécamp ; il est en cours de construction et contiendra 601 logements.

Des plans d'un très important ensemble ont été établis avec soin par l'office, et le conseil municipal vient de donner son approbation au projet. Il s'agit des bastions 37 et 38, entre le boulevard Ornano et la rue Jean-Dollfus prolongée,

qui offrent sur l'ancien emplacement des fortifications un terrain de 66.000 mètres carrés. Les travaux viennent d'être commencés au groupe des rues du Poteau et Damrémont. Les constructions abriteront plus de 2.000 familles, dont les deux tiers au moins de quatre enfants de moins de 16 ans.

L'office public des habitations à bon marché de la ville de Paris assure la gestion non seulement des maisons qu'il a édifiées par ses propres moyens, mais aussi de celles dont les services techniques de la préfecture de la Seine ont assumé la construction.

A la date du 31 décembre 1922, la gestion de l'office englobait 19 groupes immobiliers et 2.103 logements, dont 490 créés par ses soins et le surplus par la ville de Paris ; 1.091 familles comprenant 3.707 enfants de moins de 16 ans et 386 ayant dépassé cet âge sont logées dans les immeubles ainsi gérés. Le prix des loyers varie de 300 à 637 francs pour les logements d'une pièce et cuisine, de 604 à 910 francs pour les logements de deux pièces et cuisine, de 700 à 1.092 francs pour les logements de trois ou quatre pièces, suivant l'immeuble, le type de logement et la situation de la famille.

D'autres offices publics se sont intéressés également à l'amélioration de l'habitation populaire. Nous ne ferons ici que résumer les très intéressants et très complets renseignements que nous donne M. G. Risler dans le rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché paru en 1923, dans lequel il énumère les principaux offices qui ont pris une part plus ou moins importante au mouvement du logement à bon marché dans notre pays.

Parmi ceux-ci, nous citerons l'office public du département de la Gironde qui, grâce à l'impulsion énergique de M. Charles Cazalet, a terminé la construction et l'aménagement de la cité de Floirac, comprenant 160 maisons qui abritent, à l'heure actuelle, 833 personnes dont 466 enfants.

L'office public de la ville de Lyon a poursuivi la construction de la cité Philippe-de-Lassalle, dans le quartier de la Croix-Rouge.

Cette cité comportera au total 383 logements qui seront répartis sur un terrain cédé par la ville d'une superficie de 24.600 mètres. Les dépenses prévues pour la construction de la cité s'élèvent à 5 millions de francs.

Mentionnons encore le rôle actif de l'office public des habitations à bon marché du Calvados, qui a poursuivi inlassablement le programme établi en 1920 et qui a envisagé la construction de maisons individuelles à Caen, dans les principales villes du département, et la remise en état des logements ouvriers dans les campagnes. Le total des dépenses devait s'élever à 20 millions de francs. Sur ce chiffre, un prêt de 5 millions a été obtenu en 1920 et un autre prêt de 5 millions a été signé le 31 décembre 1921. Deux cités-jardins sont en cours d'aménagement à Caen (cité-jardin Nord qui comprendra 116 logements, cité-jardin Sud qui aura 102 logements).

De même les offices publics départementaux de l'Aube, des Ardennes, du Cher, du Doubs, d'Eure-et-Loir, du Finistère, du territoire de Belfort sont entrés résolument dans la période des réalisations.

Parmi les offices publics municipaux les plus actifs, nous citerons l'office public de Tours, celui de Grenoble, celui de Saint-Etienne qui a décidé la construction sur divers points de cette ville de 40 immeubles comprenant 320 logements dont les deux tiers seront destinés à des familles nombreuses, l'office public de la ville de Limoges qui poursuit l'achèvement de la construction de la cité-jardin de Beaublanc qui doit comprendre 215 logements, l'office municipal de Lille, celui de Roubaix, de Clermont-Ferrand, de Roanne, de Pontarlier, etc.

De nombreux offices avaient établi des projets très intéressants que nous ne pouvons examiner tous, mais dont certains doivent retenir notre attention et dont on doit souhaiter la réalisation dans un avenir rapproché.

Parmi ces projets, nous signalerons celui de l'office public de la ville de Paris concernant les groupes d'habitations qui seront édifiés sur les bastions 37, 38 et 39. Les projets des

offices publics du Doubs, de Saint-Dizier, de Narbonne, de l'office départemental du Nord, des Hautes-Alpes, du Tarn. Nous renvoyons pour cela à la documentation du dernier rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché.

Un projet toutefois doit retenir tout spécialement notre attention et mérite qu'on s'y arrête quelques instants.

En avril 1921, au Conseil national des offices d'habitations à bon marché, l'idée a été lancée par M. Henri Sellier de grouper ces offices en un organisme fédéral. Une commission fut chargée d'arrêter les bases de cette organisation et de préparer une nouvelle conférence dans laquelle on rechercherait les moyens de réalisation.

En novembre 1921, à la seconde séance de la commission, on arrêta définitivement les bases de la constitution d'une fédération des offices. Le comité provisoire fut nommé, des statuts provisoires élaborés et tous les offices publics d'habitations à bon marché furent invités à se réunir à Paris en vue d'une conférence qui devait se tenir au mois d'avril 1922.

De très nombreux offices répondirent à l'appel des promoteurs ; en effet, sur près de 80 existant alors en France, plus de 50 adhèrent à la proposition qui leur était faite.

La réunion annoncée se tint à Paris les 4, 5 et 6 avril 1922. La fédération fut définitivement organisée, des statuts définitifs furent également rédigés. On procéda à l'élection d'un conseil fédéral qui lui-même nomma son bureau.

Dans cette première session, la fédération nouvelle se mit délibérément au travail et, notamment, elle mit à l'étude quatre rapports importants. De même on envisagea le développement des offices publics, leur rôle respectif, les modifications à apporter à la législation concernant lesdits offices, etc.

Depuis cette session, le conseil fédéral s'est plusieurs fois réuni et il s'est assuré que les décisions prises en avril 1922 avaient reçu un commencement d'exécution. Ensuite un certain nombre de questions très importantes ont été soumises à l'examen très approfondi du conseil ; parmi celles-

ci, nous indiquerons les droits qu'ont les offices de ne pas recourir à l'adjudication publique à l'occasion des travaux entrepris par eux, la question des crédits mis à la disposition des offices, les offices et les impôts, le régime budgétaire des offices, l'exonération pour les offices de certains droits auxquels ils sont encore soumis, la responsabilité des administrateurs d'offices, etc.

La dernière assemblée générale de la fédération s'est tenue dernièrement à Strasbourg, à l'occasion du centenaire de Pasteur.

En résumé, les débuts de la Fédération nationale des offices ont été aussi favorables que possible. Nul doute que les résultats de l'heureuse activité de la fédération ne se fassent bientôt sentir. « La compétence et la bonne volonté, dit M. Risler, qui y furent apportées par chacun produisirent les plus fructueux résultats... Les services que la fédération a pu rendre à ses adhérents ont été tout particulièrement appréciables pour les offices nouvellement créés qui ont ainsi bénéficié de l'expérience acquise par leurs aînés... Bien qu'elle existe seulement depuis un an, on voit que la Fédération nationale des offices publics est un organisme ayant déjà donné des preuves d'utile activité. »

§ III. — *Les fondations d'habitations à bon marché.*

Les fondations pour les habitations à bon marché sont des œuvres créées à l'aide de capitaux ou d'immeubles donnés ou légués par des personnes généreuses dans le but d'assurer le logement aux gens peu fortunés, dans les conditions prévues par la loi.

Ces fondations bénéficient des avances et des subventions de l'Etat, ainsi que des exemptions fiscales : dispense de l'impôt sur le revenu des capitaux mobiliers institué par la loi du 31 juillet 1917 (art. 64), réduction de la taxe des biens de mainmorte de 0 fr. 85 par franc de principal.

Pour bénéficier des faveurs de la loi, les fondations doivent obtenir tout d'abord la reconnaissance d'utilité pu-

blique. Cette reconnaissance doit être adressée au Ministre par l'intermédiaire du préfet.

A l'heure actuelle, il existe en France cinq fondations reconnues d'utilité publique :

La fondation Rotschild pour l'amélioration de l'existence matérielle des travailleurs, dont le siège est à Paris, 21, rue Lafitte. Dans la troisième partie de notre ouvrage, nous étudierons en détail l'œuvre réalisée par cette fondation ;

La fondation de M^{me} Jules Lebaudy, boulevard des Invalides, 46, à Paris, loge aujourd'hui un nombre de personnes presque égal à celui de la fondation Rotschild ; son capital social actuel est de 22.250.000 francs. Elle a abrité, en 1921, 4.600 locataires, dont 1.913 enfants, dans ses divers immeubles. Malheureusement, les revenus tirés de la plupart des immeubles sont dérisoires et la fondation Lebaudy, tout comme la fondation Rotschild, accuse un pourcentage effrayant de charges et de frais généraux qu'elle évalue à 67 p. 100 des recettes totales. De plus, en 1924, aucun des immeubles de la fondation ne jouira des exemptions d'impôt et, dès maintenant, la plupart les payent en totalité, ce qui met la fondation dans la nécessité de relever le taux de ses loyers, tout en se tenant encore au-dessous des maxima fixés par la loi.

La fondation Gillet, à Lyon, reconnue d'utilité publique en 1913, a maintenant en exploitation :

45 logements dans 4 maisons à Lyon ;

132 logements dans 14 maisons à Villeurbanne-lès-Lyon ;

78 logements dans 11 maisons à Izieux (Loire),

soit au total 275 logements dans 29 immeubles.

Il faut ajouter à ces immeubles 2 propriétés pour colonies de vacances à Valla-en-Gier et à Saint-Cyr (Mont-d'Or), où sont reçus 170 enfants, puis une maison de convalescence à Bully.

Au 31 décembre 1922, le capital de la fondation Gillet s'élevait à 4.578.000 francs.

La fondation Guyard a été créée en 1914, à la veille de la guerre. Les constructions furent tout d'abord arrêtées par

les hostilités, mais purent reprendre en 1916 dans des conditions défectueuses, étant donné l'augmentation du prix de la main-d'œuvre et du prix des matériaux. Dans la réunion du 18 mars 1915, le conseil d'administration de la fondation Guyard a décidé de réserver les habitations de la cité exclusivement aux ouvriers mayennais habitant la ville depuis trois ans au moins et ayant trois enfants ou davantage.

Le 10 juin 1923, le conseil d'administration, sous la présidence de M. Louis Lintier, a fait l'exposé de la situation de l'œuvre.

Il en résulte que la cité comprend, à l'heure actuelle, 9 immeubles habités par 15 ménages avec 58 enfants. M^{me} Guyard, fondatrice de l'œuvre, a donné, en 1922, les fonds nécessaires à la construction d'une maison double, et MM. Roos et Pottier ont fait un don de 5.000 francs.

Les jardins occuperont bientôt une superficie d'environ 6 hectares et on compte plus de 300 emplacements de jardins.

Le compte entretien se soldait, au 31 décembre 1922, par un excédent de recettes de 4.250 fr. 25, et le compte de construction à la même date accusait un excédent de recettes de 18.785 francs. L'actif social était, à la même date, de 184.652 fr. 97.

Deux autres fondations, savoir : la fondation Charles Utzschneider-Oster, instituée à Sarreguemines le 18 août 1921, et la fondation « Union home », 35, rue Daguerre, à Mulhouse, sont en instance de reconnaissance.

Les fondations pour habitations à bon marché sont-elles actuellement dans une situation favorable ?

« La période de guerre et les premiers mois qui ont suivi l'armistice ont été désastreux pour ces institutions par suite des moratoria... Elles ne sont pas encore parvenues à réparer les brèches faites à leur situation financière et à présenter de nouveau des bilans normaux. Une quarantaine de millions sont actuellement investis dans les fondations et devraient donner normalement, chaque année, un revenu de quelque 1.200.000 francs qui viendraient s'ajouter aux

sommes consacrées à la lutte contre le taudis. Il est fâcheux que nous soyons privés de cet appoint, sans parler de la paralysie qui en résulte pour les fondations qui, au point de vue des progrès à réaliser en matière d'habitations populaires, se sont toujours tenues à l'avant-garde (1). »

§ IV. — *Les sociétés de crédit immobilier.*

Les sociétés de crédit immobilier sont exclusivement des sociétés de crédit à la différence des sociétés d'habitations à bon marché qui sont à la fois les sociétés de construction et de crédit.

Elles ont pour objet de consentir des prêts aux particuliers et aux sociétés d'habitations à bon marché et ne peuvent faire aucune opération de construction ou d'acquisition.

Elles se constituent uniquement sous la forme anonyme.

Cette différence fondamentale étant signalée, il importe de remarquer tout d'abord que les caractères des sociétés de crédit immobilier sont à peu près les mêmes que ceux des sociétés d'habitations à bon marché et nous rappellerons brièvement les règles édictées en ce qui concerne ces dernières.

Elles doivent demander également l'approbation de leurs statuts par le Ministre de l'hygiène, mais il faut, au préalable, obtenir l'avis du Ministre des finances et du Conseil supérieur des habitations à bon marché.

Il existe, en outre, certaines dispositions essentielles que les statuts devront reproduire (art. 26). Le capital social doit être de 100.000 francs au moins.

Ces sociétés approuvées bénéficient, au point de vue fiscal, des mêmes immunités que les sociétés d'habitations à bon marché. Toutefois, l'exemption de la taxe de mainmorte ne s'applique pas à elles, leur objet n'étant pas de construire et de vendre des habitations à bon marché. De plus, l'arti-

(1) Rapport du Conseil supérieur (1923).

cle 34 de la loi du 5 août 1920 sur les sociétés de crédit mutuel agricole a été étendu aux opérations des sociétés de crédit immobilier et les dispense du renouvellement décennal des inscriptions hypothécaires.

Quant au concours financier que nous examinerons plus loin, comme elles ne peuvent faire d'opérations immobilières et qu'elles trouveront auprès de l'Etat des avances à un taux privilégié, c'est sous la forme de souscription d'actions que ce concours se manifestera.

Quelles sont les opérations que peuvent faire les sociétés de crédit immobilier ?

L'article 2 des statuts modèles précise que « la société a pour objet de consentir aux emprunteurs remplissant les conditions prévues par l'article 45 de la loi des prêts hypothécaires individuels destinés soit à l'acquisition de champs ou de jardins dans les termes de ladite loi, soit à l'acquisition ou à la construction de maisons individuelles à bon marché ; de faire des avances aux sociétés auxquelles la législation l'autorise à consentir des prêts.

Elle peut, à cet effet, contracter des emprunts et négocier toutes garanties qu'elle aurait elle-même reçues de ses emprunteurs.

En ce qui concerne les prêts aux particuliers, les sociétés de crédit immobilier exigent de ceux-ci certaines conditions auxquelles est subordonnée l'obtention de ces prêts.

Les personnes s'adressant aux sociétés de crédit immobilier doivent :

1° Posséder, au moment de la conclusion du prêt hypothécaire, le cinquième au moins du prix du terrain ou de la maison ;

2° Passer avec la Caisse nationale d'assurances en cas de décès un contrat à prime unique garantissant le paiement des annuités à échoir au moment de sa mort. Le montant de cette prime peut être incorporé au prêt hypothécaire. La raison de cette disposition est facile à comprendre. Le législateur a voulu que si la mort frappe le chef de famille qui apportait chaque semaine à celle-ci les moyens de sa sub-

sistance, la pauvre veuve ait au moins pour elle et ses enfants un asile inviolable. Grâce à cette assurance, elle devient *ipso facto* propriétaire de la maison sans aucune annuité à payer.

« C'est la première fois, dit M. G. Risler, que, par cette disposition législative, l'idée si moralisatrice de l'assurance sur la vie a pénétré en France dans les milieux ouvriers. Nous disons avec regret « en France », car dans d'autres pays, et en particulier de l'autre côté de la Manche, c'est par millions que se comptent les familles ouvrières ayant contracté des assurances sur la vie. Chez nous, tout est encore à faire. » (*La crise du logement.*)

3° Produire un certificat administratif délivré par le contrôleur des contributions directes constatant que les champs ou jardins ou les maisons rentrent dans les conditions fixées par les lois de 1906 ou de 1908. En outre, s'il s'agit de maisons, la production du certificat de salubrité sera nécessaire.

La société de crédit immobilier va maintenant accorder aux travailleurs le prêt sollicité qui peut atteindre les quatre cinquièmes du prix total de l'immeuble. Si celui-ci doit, par exemple, s'élever à 15.000 francs, l'avance pourra être de 12.000 francs.

En rémunération des frais qui lui incombent, la société a le droit de majorer le taux, mais elle ne peut aller au delà de 3 1/2 p. 100.

La Société anonyme centrale de crédit immobilier prête :

A 2 1/4 p. 100 aux pères de famille ayant cinq enfants et plus ;

A 2 1/2 p. 100 aux pères de famille ayant quatre enfants ;

A 2 1/3 p. 100 aux pères de famille ayant trois enfants, et 3 p. 100 aux autres.

Cette différence de 1/4, 1/2, 1/3 et 1 p. 100 est destinée à fournir les ressources nécessaires au paiement du loyer et des appointements des collaborateurs chargés de réunir les pièces nécessaires pour la formation des dossiers des emprunteurs, de l'inspecteur des travaux d'architecture chargé

d'examiner les devis, de donner des renseignements et de surveiller les travaux.

L'emprunteur reste absolument libre de choisir son terrain, son architecte et son entrepreneur.

Le nouveau propriétaire bénéficiera de l'exemption de l'impôt foncier et de celui des portes et fenêtres pendant la durée prévue par la loi.

« C'est ainsi, nous dit M. G. Risler, que la loi de 1908 (loi Ribot) a apporté la solution élégante de ce triple problème considéré encore comme insoluble il y a moins de quinze ans par les philanthropes les plus éclairés : assurer à une famille ouvrière les bienfaits d'une habitation saine et salubre, d'une assurance sur la vie et d'une retraite beaucoup plus élevée et infiniment plus efficace que toute autre, puisque la famille entière en jouit du jour même où son chef commence à la constituer. Pendant ces deux années, les demandes des emprunteurs, malgré les prix insensés de la construction, ont été sans cesse en s'accroissant, et il faut, pour avoir une idée exacte de leur nombre, noter que, pour une qu'elles agréent, les sociétés sont obligées d'en refuser quatre ou cinq. L'amour de la propriété est tellement ancré chez tous les Français qu'en ce moment même les travailleurs n'hésitent pas à s'imposer les sacrifices nécessaires pour la conquête de leur maisonnette et de leur jardinet. »

Sur la proposition de M. Méline, président de la commission d'agriculture du Sénat, les avantages de la loi Ribot ont été encore élargis en faveur des travailleurs ruraux par une loi votée le 19 avril 1921.

Aux termes de cette loi, les sociétés de crédit agricole et les sociétés de crédit immobilier sont désormais autorisées à consentir, dans les conditions prévues par la loi du 10 avril 1908, des prêts hypothécaires pour l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstruction des petites propriétés rurales dont la valeur n'excède pas 40.000 francs. Peuvent bénéficier de ces prêts, en plus des bénéficiaires primitifs (fermiers, métayers, cultivateurs et petits patrons), les anciens militaires et marins titulaires de pensions d'in-

validité payées par l'Etat pour blessures reçues ou infirmités contractées au cours de la guerre et les veuves ou ayants droit de ces militaires et marins.

Les sociétés de crédit immobilier peuvent également accorder des avances aux sociétés d'habitations à bon marché dans les conditions suivantes :

Au taux de 3 p. 100, aux sociétés anonymes pourvu qu'elles soient exclusivement employées en prêts hypothécaires ; à des particuliers remplissant les conditions exigées des emprunteurs des sociétés de crédit immobilier et en vue des mêmes opérations : acquisition de champs et jardins de moins de 1 hectare, etc., et acquisition ou construction de maisons individuelles à bon marché ;

Au taux de 2,50 p. 100, aux sociétés coopératives qui peuvent les employer :

Soit en prêts hypothécaires, soit à la construction de maisons individuelles ou à la constitution de petites propriétés destinées à être louées avec promesse d'attribution, pourvu que, dans les deux cas, les coopérateurs bénéficiaires remplissent les conditions exigées des emprunteurs des sociétés d'habitations à bon marché ;

Soit enfin à l'acquisition ou à la construction de maisons collectives destinées à être louées pour les deux tiers au moins à des coopérateurs ayant plus de trois enfants ou à leurs familles.

Nous étudierons dans notre prochaine section le mécanisme et les modalités du concours qu'apporte l'Etat et les collectivités publiques aux sociétés de crédit immobilier.

Quelle est l'importance des sociétés de crédit immobilier à l'heure actuelle ?

Au 1^{er} mars 1923, on comptait en France, y compris l'Algérie, 112 sociétés de crédit immobilier, dont 10 sociétés dans le département du Nord, 6 dans le département de la Seine, 4 dans la Seine-Inférieure, 3 dans l'Aisne, 3 dans le Pas-de-Calais, etc.

Dans le rapport que nous avons déjà mentionné de M. F. Husson sur les comptes rendus et bilans des sociétés

de crédit immobilier, nous extrayons les données suivantes :

DÉSIGNATION DES POSTES.

Capital social.	19.885.000 fr.
Emprunts : soldes.	93.385.000
Terrains et constructions.	»
Prêts : soldes.	70.710.000
Réserves diverses.	110.800
Réserves légales.	849.400
Dividendes.	0 à 4 p. 100

Au point de vue du capital, les chiffres suivants nous ont été fournis :

DÉSIGNATION DES POSTES.

Moins de 20.000 francs.	»
20.000 à 49.999.	»
50.000 à 99.999.	»
100.000 à 199.999.	36
200.000 à 499.999.	37
500.000 à 1.000.000.	4
Au-dessus de 1.000.000.	2

79

Soit par 100 sociétés :

Moins de 20.000 francs.	»
20.000 à 49.999.	»
50.000 à 99.999.	»
100.000 à 199.999.	45
200.000 à 499.999.	47
500.000 à 1.000.000.	5
Au-dessus de 1.000.000.	3

100

Nous remarquons que le capital des sociétés de crédit immobilier s'est notablement accru depuis le dernier rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché. Il est passé, en effet, de 15 millions au 31 décembre 1921 à près de 20 millions au 31 décembre 1922, ce qui ne doit pas nous surprendre, car ces sociétés se sont vues dans la nécessité d'accroître autant que possible leur pouvoir d'emprunt et les demandes qui leur parvenaient étaient telles

qu'elles ont dû à la fois solliciter la garantie des départements et des communes, souvent trop longue à obtenir, et décider l'augmentation du capital social.

Pour réaliser ces augmentations successives, les sociétés de crédit immobilier se sont adressées aux collectivités publiques en leur demandant de souscrire une partie de leurs émissions nouvelles et elles ont fait également appel à tous ceux qui s'intéressent à l'œuvre de l'habitation.

Il faut reconnaître, malheureusement, que bien souvent le but envisagé par ces sociétés n'a pas été entièrement atteint, le dividende offert aux souscripteurs étant au maximum de 4 p. 100, paraissant trop bas, ce qui explique qu'aujourd'hui on demande une élévation rapide du taux limité actuel.

Pour le « solde des emprunts » pour les sociétés de crédit immobilier, il s'est élevé de 50 millions à 95 millions.

L'attribution de dividendes par les sociétés à leurs actionnaires a été la suivante :

DÉSIGNATION.	SOCIÉTÉS.
4 p. 100.....	55
3,50 et 3,25 p. 100.....	1
3 p. 100.....	13
2 p. 100.....	1
Moins de 2 p. 100.....	»
Néant.	9
	79

Il résulte de ces chiffres que la situation très prospère de ces sociétés de crédit immobilier leur donne la possibilité, dans la plupart des cas, d'attribuer le dividende maximum de 4 p. 100 et beaucoup d'entre elles réclament le relèvement à 5 p. 100 du taux limite actuel.

Il existe à Paris une « Union des sociétés de crédit immobilier de France et d'Algérie » qui a été fondée en 1912 et dont le siège social est 20, rue Saint-Augustin (2^e arrondissement). Elle avait pour président d'honneur jusqu'à ces derniers temps, depuis décédé, M. A. Ribot, et elle a à sa tête, comme président effectif, M. G. Risler.

Aux termes de l'article 3 de ses statuts, l'Union a pour but :

1° De développer l'application de la législation des habitations à bon marché sur la petite propriété, sur le bien de famille et sur le crédit immobilier ;

D'étendre l'action des sociétés de crédit immobilier qui existent actuellement, de favoriser la nouvelle création de sociétés de crédit immobilier ;

Dé grouper les sociétés de crédit immobilier de France et d'Algérie ; de leur faciliter l'étude collective des conditions d'amélioration de leur fonctionnement, la défense de leurs droits et intérêts et la recherche des progrès qui pourraient être signalés aux pouvoirs publics au sujet de la législation relative à la prévoyance sociale.

2° D'exercer sur les sociétés de crédit immobilier affiliées à l'Union un contrôle tendant à assurer la parfaite régularité de fonctionnement de ces sociétés.

L'Union ne comprend que des sociétés de crédit immobilier constituées dans les termes de la législation et approuvées par le Ministre de l'hygiène.

D'après le rapport du comité fédéral de l'Union du 23 avril 1923, le nombre des sociétés adhérentes à l'Union au 31 décembre 1922 était de 90 sur 112 sociétés existantes.

Pendant l'année 1922, le comité fédéral a tenu trois séances : le 20 mars, le 19 juin et le 18 décembre.

Ces séances ont été consacrées à l'étude des améliorations susceptibles d'être apportées aux conditions de fonctionnement des sociétés et à l'examen des projets soumis au Parlement.

En conclusion de ces travaux, le comité fédéral a adopté et confirmé divers vœux à l'adresse du Ministre de l'hygiène et des commissions compétentes des deux Chambres.

Parmi ces vœux, nous signalerons plus particulièrement ceux qui ont été émis :

Pour que des subventions soient accordées en vue de l'achèvement des maisons à bon marché commencées avant la guerre ;

En faveur du relèvement à 6 p. 100 du taux maximum du dividende susceptible d'être servi aux actionnaires des sociétés de crédit immobilier ;

Pour le relèvement à 3.000 francs, sans limitation de contenance, du maximum du prix de revient en matière d'acquisition de champs et jardins, et à 4.000 francs du maximum de prêt pouvant être consenti en matière de construction et d'acquisition d'annexes ;

Pour l'élévation de douze à vingt-quatre années de la durée d'exonération d'impôts en matière d'habitations à bon marché, etc.

Le total des recettes au cours de l'année 1922 (cotisations, vente d'ouvrages, vente d'imprimés, intérêts) atteint 8.285 fr. 28. Les disponibilités s'élevaient, au 31 décembre 1922, à 2.382 fr. 88, soit un total de 10.668 fr. 16.

Les dépenses au cours de la même année (loyer, frais de correspondance, appointements, imprimés, etc.) s'élevaient à 8.925 fr. 55.

Il restait donc, au 31 décembre 1922, un solde créditeur de 1.742 fr. 31.

L'Union avait organisé avant la guerre, dans l'intérêt des sociétés affiliées, un service d'inspection dont les frais étaient couverts par une cotisation spéciale de ces sociétés (art. 19 des statuts).

L'inspection rendit à ces dernières les plus grands services, notamment pour la tenue de leur comptabilité. Les circonstances ont malheureusement obligé l'Union à interrompre ces services.

Enfin, l'Union avait pris aussi l'initiative de la publication d'un « Bulletin périodique ». Cette publication a été interrompue, mais les administrateurs espèrent faire réparaître bientôt cet excellent organe de liaison.

Comme nous venons de le voir par la courte étude qui a été faite des sociétés de crédit immobilier, l'action de celles-ci dans le domaine de l'habitation à bon marché devient de plus en plus considérable. « Pas une société n'a failli à ses engagements, aucune n'a apporté le plus léger retard dans

ses versements. Cette même régularité est heureusement constatée partout chez les emprunteurs des sociétés de crédit immobilier et ce n'est certainement pas à propos d'eux qu'on peut parler d'un relâchement quelconque dans le respect des engagements (1). »

Les sociétés de crédit immobilier sont donc appelées à devenir chaque jour davantage, comme le disait M. Risler, « cet organisme social grâce auquel la crise du logement peut être efficacement combattue en même temps qu'un nombre de travailleurs de plus en plus considérable va conquérir les joies et la dignité que comporte la propriété. »

§ V. — *Les sociétés de jardins ouvriers.*

Le jardin ouvrier constitue pour les gens modestes la première étape vers l'habitation à bon marché et, à ce titre, son développement présente un intérêt social de premier ordre.

Les sociétés de jardins ouvriers ont pour objet de se procurer des terrains dans la banlieue des villes, d'en établir des parcelles au profit des travailleurs. Une circulaire du 27 février 1907 indiquait que les jardins ouvriers ont « le double avantage de ménager aux ouvriers, pour leurs heures de loisir, une occupation fortifiante et saine, en même temps qu'un très appréciable appoint pour l'alimentation de la famille ».

Reprenant cette idée, le Conseil supérieur des habitations à bon marché a exprimé le vœu, en juillet 1921, vœu renouvelé par lui en juin 1922, qu'une vaste impulsion soit donnée à la création de jardins ouvriers sur le territoire du pays, que ces jardins aient une surface de 300 mètres carrés au moins et qu'ils soient soumis au principe de la loi du 14 mars 1919 concernant les plans d'extension et d'assainissement des villes, notamment en ce qui concerne le lotissement, le nivellement d'orientation et de viabilité.

(1) Rapport du Conseil supérieur (1923).

Dès qu'elles ont adopté les statuts types, les sociétés d'habitations à bon marché se trouvent qualifiées pour faire des opérations de création, vente et location de jardins ouvriers ; ainsi constituées et pourvu que leurs statuts contiennent tout au moins les clauses essentielles visées aux paragraphes 2°, 3°, 4° et 5° de l'article 10 du décret du 10 janvier 1907, ces sociétés pourront être approuvées et bénéficieront des mêmes exemptions fiscales que les sociétés d'habitations à bon marché.

Elles pourront de même obtenir les mêmes facilités de prêts, à la condition de borner leurs opérations à celles que prévoit la loi, c'est-à-dire que les jardins indépendants de maisons ne devront pas dépasser la superficie de 1 hectare et le prix de 1.200 francs.

En résumé, d'une manière générale, elles seront admises aux mêmes avantages que les sociétés d'habitations à bon marché, mais toutefois elles ne peuvent prétendre au concours financier des départements et des communes.

Certaines sociétés, pour ne pas être limitées strictement au prix de 1.200 francs pour les jardins — prix qui n'a pas été relevé depuis 1908 et qui est devenu à l'heure actuelle un peu bas — préfèrent renoncer aux avances de l'Etat. Ces sociétés peuvent néanmoins espérer obtenir des subventions sur les fonds du produit des jeux répartis par une commission siégeant au ministère de l'intérieur pour l'organisation de leurs jardins ouvriers.

Il en est de même de celle des sociétés de jardins ouvriers constituées sous la forme d'associations régies par la loi du 1^{er} juillet 1901, qui adhère à la Ligue du coin de terre et du foyer, œuvre fondée par M. l'abbé Lemire, député du Nord, parce que cette œuvre est aujourd'hui reconnue d'utilité publique.

M. Risler, dans son livre fort intéressant sur la « Crise du logement », entrevoit un type très aisément réalisable de cité-jardin : un groupe de petits bourgeois qui tiennent à avoir leur maison particulière entourée d'un jardin formant une société coopérative et acquérant un domaine en com-

mun. Le moment est favorable, car beaucoup de familles, très riches cependant, ne peuvent plus, devant la croissance des impôts, faire face aux dépenses d'entretien de l'hôtel urbain et du château ; entre les deux, la presque unanimité choisit la ville, ce qui explique que les propriétés d'agrément se vendent très bon marché. « Il n'est pas rare, dit M. Risler, de trouver en ce moment, à peu de distance des grandes villes, des domaines de 30, 40 ou 50 hectares vendus à des prix qui font ressortir le mètre carré à 0 fr. 40, 0 fr. 50, 0 fr. 60, 0 fr. 70, sans que les bâtiments construits soient évalués à part. Toute la question est de disposer tout près de ce domaine des moyens de transport rapides, fréquents et économiques ; il est presque toujours possible de les assurer. »

L'auteur nous trace ensuite tout un plan d'utilisation des différentes pièces du château et d'aménagement du domaine. Le parc, par exemple, serait découpé en autant de lots de différentes grandeurs qu'il y aurait de propriétaires, en tenant compte des convenances particulières et tout en « en conservant jalousement toutes les beautés naturelles ». En vue de terrains de jeux, on réserverait les pelouses ; il en serait de même des étangs en vue de la pêche, du patinage, de la natation, etc.

Pour qu'un propriétaire ne revende pas son lot à quelque « indésirable », l'assemblée générale des actionnaires n'a qu'à insérer dans les statuts un article indiquant que chaque sociétaire devra être obligatoirement propriétaire, en plus de son immeuble et de ses actions, qui seront représentées par la valeur de sa propriété, d'un certain nombre d'autres actions appelées sociales ou communes, peu importe. Ces actions représenteront la part de propriété de chacun dans ce qui restera propriété commune, collective.

On indiquera d'une façon expresse que nul ne peut être propriétaire dans le domaine de la société s'il ne possède un certain nombre de ces actions et qu'en outre celles-ci ne peuvent être cédées par un propriétaire quelconque qu'à la société.

Ce système permet aux sociétaires de ne pas agréer tel ou tel acquéreur qui n'aurait pas l'intention de se conformer aux règles établies ou qui, pour un motif quelconque, paraîtrait indésirable.

Pour la réalisation de cette cité-jardin, celle-ci ne saurait être entreprise que par une société. M. Risler le reconnaît du reste volontiers, mais cette difficulté de réalisation sera résolue si l'esprit d'association se répand largement parmi les classes moyennes et si celles-ci s'efforcent, faisant abstraction de leurs intérêts privés, de concourir de toutes leurs forces à l'intérêt commun.

L'après-guerre a vu l'utilisation par des groupes modestes d'anciens emplacements sur lesquels l'armée américaine avait édifié des constructions qui ont été ensuite cédées au gouvernement français et, finalement, achetées par des particuliers lors de la liquidation des stocks. Dans la troisième partie de notre ouvrage, nous aurons l'occasion de retrouver une cité-jardin qui s'est formée dans ces conditions, la cité Bel-Air, à Périgueux (Dordogne).

La Compagnie de chemin de fer du Nord a réalisé pour le personnel de son réseau une cité-jardin à Tergnier. Dans une très intéressante communication faite à la Société de médecine publique et de génie sanitaire à la séance du 22 mars 1922, M. Dautry, ingénieur en chef à la Compagnie du Nord, a exposé très clairement la situation actuelle de cette florissante cité-jardin, qu'il serait malheureusement trop long de reprendre ici en détail. Bornons-nous simplement à indiquer qu'elle comprend 300 maisons en bois et 940 en dur, qu'il y a 26 kilomètres de rues de 12 m. 50 à 15 mètres, un réseau d'égout, l'eau sur tous les évier ; qu'il y a aussi des écoles, un dispensaire avec une salle de consultation pour les nourrissons, des bains-douches, un magasin d'alimentation, une salle de réunions et de cinéma, un bureau de poste, etc. Le type de maison est, en général, à quatre pièces, la salle commune et trois chambres ; chaque maison possède, en outre, une cave et un cellier.

A Epinay, la cité-jardin créée par la fondation Willey Blu-

menthal comprend actuellement 186 maisons solidement construites et confortablement aménagées qui abritent 930 personnes dont 213 enfants. Rien n'a été oublié dans ces bienfaisantes organisations. A Reims, la cité-jardin fondée par M. Charbonneaux est aujourd'hui entièrement habitée. Nous en reparlerons dans la troisième partie sous le titre du Foyer Rémois.

Dans beaucoup d'endroits, l'œuvre des jardins ouvriers s'est sans cesse développée et améliorée.

Si le taudis, comme on l'a fait si justement remarquer, est la grande cause des tares physiques et des haines sociales, donner à chacun un logement sain, gai, ensoleillé, n'est-ce pas là le meilleur moyen pour hâter sa disparition totale ? « L'homme ne travaille bien que s'il est bien portant et heureux, dit M. Dautry. Son bonheur domestique conditionne son rendement. Si le chef de famille gagne de quoi nourrir et vêtir les siens, si son logement est sain, confortable, pourvu d'air, de soleil, d'eau ; si une basse-cour et un jardin lui permettent d'utiliser ses loisirs — et la loi de huit heures les a faits grands, — d'augmenter ses ressources, et permet à sa femme et à ses enfants de cultiver des légumes et des fleurs, alors la famille a des chances d'être heureuse et le service assuré par l'homme a des chances d'être bien fait. Santé physique, santé morale, santé sociale vont de pair. »

§ VI. — *Les sociétés de bains-douches.*

Ces sociétés ont pour objet de construire, d'aménager ou d'exploiter des bains-douches qui, étant à des prix modérés, seront ainsi facilement accessibles au public. Si elles doivent limiter leur activité à cet objet, leurs fondateurs auront intérêt à adopter, sans les modifier, les statuts types d'habitations à bon marché, qui visent expressément la création et l'exploitation de bains douches.

§ VII. — *Dispositions spéciales intéressant les offices publics d'habitations à bon marché, sociétés d'habitations à bon marché et sociétés de crédit immobilier des régions dévastées.*

L'article 1^{er} de l'arrêté du Ministre des régions libérées du 12 août 1919 délimite la zone dévastée. La zone dévastée comprend toutes les parties du territoire français situé à l'est ou au nord d'une ligne passant par : les limites maritimes des départements du Nord, du Pas-de-Calais et de la Somme ; les limites sud de ce dernier département ; les limites ouest et sud du département de l'Oise et les arrondissements de Meaux, Coulommiers et Provins (Seine-et-Marne) ; les limites sud du département de la Marne et des communes de Semoine, de Mailly-le-Camp et Poivre (Aube) ; les limites sud du département de la Meuse ; les limites ouest et sud du département de Meurthe-et-Moselle ; les limites ouest et sud de l'arrondissement d'Epinal et de Remiremont (Vosges) ; les limites ouest et sud du territoire de Belfort jusqu'à la Suisse.

L'article 3 de la loi du 27 octobre 1919 stipule que « pendant les dix années qui suivront la promulgation de cette loi, les communes des régions dévastées seront rattachées à la catégorie supérieure de deux échelons à celle dont elles font actuellement partie par le chiffre de leur population ».

Cette disposition, particulièrement favorable, a pour résultat, maintenant que le tableau de maxima ne laisse plus subsister que trois catégories de communes, de rendre applicables à toutes les communes de la zone dévastée les chiffres maxima prévus pour le département de la Seine et pour Paris. Nous avons, dans une précédente section, indiqué ces tableaux de maxima.

Le Ministre de l'hygiène, par une circulaire du 29 mars 1920, a rappelé certaines dispositions essentielles des lois des 17 avril et 27 octobre 1919 destinées à faciliter le fonctionnement dans les régions libérées des sociétés de crédit im-

mobilier, des sociétés d'habitations à bon marché et des offices publics.

Nous allons résumer brièvement ces principales dispositions.

Et tout d'abord, dans le cas de cession ou délégation du droit à indemnité pour dommages de guerre en cas de remploi et de réinvestissement, l'article 49 de la loi du 17 avril 1919 prévoit la cession dans ce cas ou la délégation dans les conditions des articles 1689 et suivants du Code civil avec l'autorisation motivée du tribunal civil donnée en chambre du conseil après avis du ministère public.

Cet article est applicable lorsque la cession est faite à une société de crédit immobilier ou à une société d'habitations à bon marché ayant pris à sa charge la reconstitution de l'immeuble. De même, en vertu de l'article 1^{er} de la loi du 27 octobre 1919, cette disposition est applicable si la cession est faite à un office public d'habitations à bon marché.

L'article 49 de la loi du 7 avril 1919 dispose également que « lorsque les attributaires d'une indemnité ont cédé leurs droits à une société de crédit immobilier, à une coopérative ou à une société d'habitations à bon marché, celle-ci peut leur consentir les prêts nécessaires sans qu'ils aient ni à justifier de la possession d'une valeur équivalente au cinquième du montant du prêt, ni à fournir une garantie hypothécaire, ni à contracter une assurance sur la vie ».

La notion de remploi implique nécessairement l'idée de reconstitution, de remise en état des régions dévastées. La construction d'un immeuble au moyen d'une indemnité pour dommages de guerre doit, pour pouvoir être considérée comme une opération de remploi, être effectuée dans la commune du dommage ou dans un rayon de 50 kilomètres sans sortir de la zone dévastée.

En cas de non remploi par l'allocataire, les sociétés se constituant en vue de relever les établissements ou immeubles détruits reçoivent le montant des frais supplémentaires au lieu et place du fonds commun institué par la loi du 17 avril 1919. Les offices publics d'habitations à bon mar-

ché bénéficieront de la même faveur (art. 1^{er} de la loi du 27 octobre 1919).

La loi du 27 octobre 1919 dispose, en outre, que les sociétés d'habitations à bon marché et les offices publics sont autorisés à racheter des immeubles endommagés par des faits de guerre, quelle qu'en soit la nature, en vue de la construction d'habitations à bon marché et que les actes constatant ces acquisitions sont exempts du droit de timbre et enregistrés gratis. Dans le droit à indemnité qui comprend les frais supplémentaires de la reconstruction, les offices et sociétés d'habitations à bon marché sont, en pareil cas, substitués aux propriétaires des immeubles endommagés.

La loi du 15 août 1920, portant fixation du régime légal des sociétés coopératives de reconstruction formées par les sinistrés en vue de la reconstruction des immeubles atteints par les faits de guerre, permet, dans son article 21, aux sociétés d'habitations à bon marché et de crédit immobilier approuvées, d'obtenir, comme les sociétés coopératives, l'approbation du Ministre des régions libérées pour bénéficier des avantages de ladite loi.

Toutefois, l'approbation est subordonnée à l'accomplissement de certaines obligations imposées par l'article 13 et suivants de la loi de 1920 et l'article 4 du décret du 19 octobre 1920 aux sociétés coopératives de reconstruction (tenue d'une comptabilité régulière, etc.).

SECTION V.

LES CONCOURS A L'ŒUVRE DE L'HABITATION A BON MARCHÉ.

Pour que l'œuvre de l'habitation populaire se développe, il est indispensable qu'une aide matérielle efficace, sous forme de concours financiers, lui soit apportée. L'Etat, les départements, les communes, les établissements publics, les syndicats professionnels, les sociétés de secours mutuels, les établissements d'utilité publique viennent compléter l'aide

pécuniaire des particuliers qui risquerait être trop insuffisante.

Dans quelles conditions et sous quelle forme se manifeste l'appui financier de ces diverses administrations ou organismes, c'est ce que nous allons étudier dans les quelques développements qui vont suivre. Envisageons en premier lieu les différents concours apportés par l'Etat.

Nous avons déjà vu précédemment les faveurs et immunités fiscales (exemption temporaire d'impôts, exemption des droits de timbre et d'enregistrement, dispense ou réduction d'impôts divers) que l'Etat accorde aux sociétés d'habitations à bon marché, aux offices publics, aux sociétés de crédit immobilier, etc., ainsi qu'aux habitations à bon marché.

Nous nous trouverons en présence, ici, d'un programme plus positif. Le rôle essentiel, en effet, de l'Etat va consister à fournir aux organismes, ainsi qu'aux établissements ou sociétés qualifiés, des avances remboursables à taux réduits ou des subventions diverses spécialement destinées à favoriser les familles nombreuses dans la question du logement.

En aucun cas, et ceci est très important, l'Etat ne consent des avances directes à des particuliers ; il faut que ceux-ci s'adressent soit à des offices publics d'habitations à bon marché, soit à des sociétés d'habitations à bon marché ou de crédit immobilier.

Tout d'abord, l'Etat fait des avances aux offices publics, aux sociétés et aux fondations d'habitations à bon marché en vue de l'acquisition, de la construction, de l'aménagement et de l'assainissement de maisons à bon marché ou de l'acquisition de petites propriétés dans les conditions déterminées ci-après. Le taux des avances sera de 2 p. 100 si l'opération a pour objet de faciliter l'acquisition de petites propriétés ou l'acquisition, la construction, l'aménagement ou l'assainissement de maisons individuelles à bon marché ; le taux sera de 2,50 p. 100 si l'opération a pour objet d'acquérir des petites propriétés ou de construire, aménager ou

assainir des maisons à bon marché destinées à la location simple.

Ces avances sont remboursables en quarante ans au plus et pourront atteindre 60 p. 100 du prix de revient et d'acquisition des immeubles et 75 p. 100 si le remboursement est garanti par un département ou une commune.

L'assureur sera tenu de contracter une assurance temporaire à prime fixe à la Caisse nationale d'assurances en cas de décès en vue de garantir le remboursement du prêt qu'il aura obtenu. Au moyen de cette assurance, d'un prix relativement peu élevé, l'assuré a la certitude que s'il vient à mourir avant d'avoir pu payer entièrement le prix de son acquisition, les sommes restant à verser au moment de son décès seront acquittées dans les limites fixées au contrat par la Caisse nationale, alors même que ce décès surviendrait le lendemain du jour où l'assurance a été contractée.

Les conditions à remplir pour contracter une assurance temporaire en cas de décès sont indiquées par la loi du 11 juillet 1868 (art. 5) et le décret du 10 janvier 1907.

Si l'emprunteur est dans l'impossibilité de contracter lui-même l'assurance, celle-ci pourra être souscrite par son conjoint ou par un tiers, avec leur engagement solidaire d'acquitter le remboursement du prêt, et elle garantira, en cas de décès de ce conjoint ou de ce tiers, le payement des indemnités restant à échoir à cette époque.

Enfin, les prêts sont subordonnés à l'inscription d'une hypothèque de premier rang, à moins que le payement ne soit garanti par le département ou par la commune, et les organismes, sociétés, fondations, bénéficiaires sont passibles d'intérêts de retard au taux de 5 p. 100 pour les remboursements auxquels ils sont tenus envers la Caisse des dépôts et consignations.

Le montant total des avances de l'Etat a été fixé à la somme de 300 millions de francs. Un projet de loi déposé le 1^{er} juin 1922 élève ce chiffre à 500 millions. Le Ministre des finances est autorisé à se procurer les fonds nécessaires dans les limites d'un crédit ouvert chaque année par la loi

de finances au moyen d'avances qui pourront être faites au Trésor par la Caisse des dépôts et consignations sur les fonds de réserve et de garantie des caisses d'épargne et, à défaut, sur les fonds versés par les caisses d'épargne.

Les titres d'annuités sont représentatifs de ces avances ; les intérêts de ces titres sont réglés chaque trimestre au taux moyen du revenu ressortant de l'ensemble des placements de fonds des caisses d'épargne effectués par la Caisse des dépôts et consignations pendant l'année précédant la réalisation des prêts, à l'exclusion des emplois à court terme.

Une commission spéciale, dite commission d'attribution des prêts, instituée auprès du ministère de l'hygiène, effectue les avances pour le compte de l'Etat. Elle est nommée par décret pour une durée de cinq ans et comprend seize membres choisis parmi des parlementaires, des financiers, des représentants des organismes et des sociétés d'habitations à bon marché.

L'Etat fait des avances aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché au taux de 2 p. 100 dans des conditions un peu différentes. Ces sociétés doivent justifier du versement d'un capital d'au moins 25.000 francs et de la garantie pour le paiement des annuités du prêt soit d'une caution solvable s'obligeant solidairement, soit de la commune ou du département. L'article 23 du décret du 3 mai 1913 exige simplement que les coopératives fournissent à l'appui de la demande de prêt « les documents nécessaires pour établir l'existence de la garantie ».

La question a été discutée de savoir si les départements ou les communes qui accorderont les garanties aux coopératives sont tenus d'inscrire à leurs budgets annuels tout ou partie des sommes égales au total des annuités que ces garants auraient éventuellement à payer pour le compte des coopératives incapables de rembourser leurs emprunts. Le décret du 3 mai 1913 n'a pas répondu à la question, mais des précédents établis pour quelques sociétés de crédit immobilier, qui ont obtenu du département la garantie d'un dixième

supplémentaire, ainsi que des enquêtes faites dans les milieux officiels intéressés, il semble résulter qu'on exigera simplement l'inscription au budget d'une somme pour mémoire.

Quant aux sommes restant dues par la société coopérative, elles ne pourront dépasser : 1° le montant des rentes ou valeurs garanties par l'Etat appartenant à la société et déposées à la Caisse des dépôts et consignations ; 2° la réserve mathématique des polices d'assurances sur la vie pour lesquelles la société a fait l'avance des primes ; 3° les sept dixièmes du prix d'achat ou de revient des immeubles dont la valeur se trouve représentée pour un cinquième au moins par la libération d'actions souscrites par les actionnaires remplissant les conditions prescrites par l'article 45. Lesdits immeubles doivent faire l'objet d'affectations hypothécaires au profit de la commune ou du département qui a donné sa garantie. La proportion des sept dixièmes s'applique aux créances hypothécaires en ce qui concerne les prêts consentis par elle à des actionnaires.

Ces restrictions aux prêts directs de l'Etat aux coopératives ont été formulées par la Commission du budget de la Chambre des députés, afin de donner satisfaction au Ministre des finances, résolument opposé à tout prêt de l'Etat aux coopératives. A la séance du 11 juillet 1912 (*J. O.* du 12 juillet, p. 2272), M. Bonneval, rapporteur de la loi, s'est élevé en ces termes contre ces dangereuses restrictions : « D'une part, les conseils municipaux refuseront de prendre de tels engagements ; d'autre part, peu de coopératives trouveront une caution suffisante ou, si elles la trouvent, il est à craindre que ce ne soit celle d'un entrepreneur qui voudra construire les maisons de la société. »

Le projet initial de la Commission réservait aux coopératives les mêmes pouvoirs d'emprunt qu'aux sociétés de crédit. M. J. Godard, de son côté, à la Chambre, et M. Herriot, au Sénat, élaboraient un amendement tendant à accorder aux coopératives de suffisantes facilités d'emprunts directs à l'Etat au taux de 2 p. 100. A l'heure actuelle, le taux d'em-

prunt est le même pour les sociétés coopératives que pour les sociétés de crédit.

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 1922, les demandes des prêts qui ont été présentées par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts et consignations à la commission des prêts, au nom des offices publics d'habitations à bon marché, communaux ou départementaux, en vertu de la loi du 26 février 1921 et de celle du 5 décembre 1922, et agréées par elle, sont au nombre de 80, représentant au total une somme de 64.971.800 francs.

Elles se répartissent comme suit :

ORGANISMES	PRÊTS A 2 %		PRÊTS A 2.50 %		TOTAUX	
	NOMBRES	SOMMES	NOMBRES	SOMMES	NOMBRES	SOMMES
Offices.	1	625.600	19	47.790.200	20	48.415.800
Sociétés d'habitations à bon marché, anonymes.	»	»	9	6.719.200	9	6.719.200
Sociétés d'habitations à bon marché, coopératives.	47	9.280.800	4	556.000	51	9.836.000
TOTAUX. .	48	9.906.400	32	55.065.400	80	64.971.800

D'autre part, les avances précédemment consenties au même titre, qui s'élevaient à 70.714.500 francs, après déduction d'une somme de 276.000 francs représentant le montant d'un prêt annulé sur la demande de la société, à 70.438.500 francs. L'ensemble de ces prêts s'élève donc à 70.438.500 francs, plus 64.971.800 francs, soit 135.410.300 francs, ainsi que l'indique le tableau ci-après.

ORGANISMES	PRÊTS A 2 %.		PRÊTS A 2.50 %.		TOTAUX	
	NOMBRES	SOMMES	NOMBRES	SOMMES	NOMBRES	SOMMES
Offices.	1	625.600	36	115.708.700	37	116.334.300
Sociétés d'habitations à bon marché, anonymes.....	1	1.425.000	10	7.219.200	11	8.644.200
Sociétés d'habitations à bon marché, coopératives..	54	9.830.300	5	604.500	59	10.434.860
TOTAUX...	56	11.880.900	51	123.529.400	107	135.410.300

Ces avances portent à 230.957.300 francs le total des prêts accordés tant par la Caisse des dépôts et consignations que par la commission d'attribution des prêts en vertu de l'article 6 de la loi du 12 avril 1906, l'article 3 de la loi du 24 octobre 1919 et de la loi du 26 février 1921, codifiées par la loi du 5 décembre 1922, en vue de la construction d'habitations à bon marché. Une somme de 4.999.000 francs avait été prêtée par la Caisse des dépôts et consignations par l'intermédiaire de la société de crédit originaire fondée en 1898 par M. Jules Siegfried. Le reste, 94.335.200 francs, avait fait l'objet de 504 prêts agréés par la commission de surveillance de la Caisse des dépôts et consignations. Nous en donnons les tableaux suivants :

ORGANISMES	PRÊTS A 2 %		PRÊTS A 2.50 %		PRÊTS A 3 %	
	NOMBRES	SOMMES	NOMBRES	SOMMES	NOMBRES	SOMMES
Communes....	»	»	1	40.000.000	»	»
Offices publics.	2	1.810.000	5	19.930.000	»	»
Sociétés d'habitations à bon marché, anonymes.....	»	»	4	6.275 000	28	3.380.000
Sociétés d'habitations à bon marché, coopératives....	6	270.700	»	»	226	10 376.500
Fondations...	»	»	»	»	»	»
TOTAUX..	8	2.080.700	10	66.205.000	254	10.756.500

ORGANISMES	PRÊTS A 3,25 %		PRÊTS A 3,50 %	
	Nombres	SOMMES	Nombres	SOMMES
Communes..	»	»	»	»
Offices publics.....	»	»	»	»
Sociétés d'habitations à bon marché, anonymes.	40	3 155.400	»	»
Sociétés d'habitations à bon marché, coopératives.....	178	6.993 100	4	681.000
Fondations.....	»	»	»	»
TOTAUX.	218	10 148.500	4	681.000

ORGANISMES	PRÊTS à 3,75 %		TOTAUX	
	Nombres	SOMMES	Nombres	SOMMES
Communes	»	»	1	40 000.000
Offices publics.....	»	»	10	21.740.000
Sociétés d'habitations à bon marché, anonymes ..	»	»	72	12.810.800
Sociétés d'habitations à bon marché, coopératives.	7	1.463.500	421	19.784.400
Fondations	»	»	»	»
TOTAUX.....	7	1.463 500	504	94.335.200

De l'examen de ces tableaux, il ressort que le montant des avances accordées aux sociétés d'habitations à bon marché a été trois fois et demie plus élevé en 1922 qu'en 1921, ce qui indique une sensible reprise d'activité de leur part.

Les prêts consentis aux offices publics d'habitations à bon marché ont diminué de 19 millions, ce qui ne doit pas laisser oublier que s'ils ont sollicité moins d'avances en 1922, ils ont cependant utilisé celles qui leur avaient été accordées en 1921 et réalisé beaucoup plus qu'au cours de cette année.

En 1922, les sociétés coopératives ont demandé des avances dix fois plus élevées qu'en 1921. La plupart de ces sociétés sont exclusivement gérées par des travailleurs qui seuls peuvent en être les adhérents et qui ont été les premiers à oser braver les difficultés causées par la cherté de la construction. La Caisse nationale des retraites pour la vieillesse n'a consenti aucune avance en 1922, par application de la loi du 5 avril 1910, et le montant des prêts effectués par cet établissement sur les fonds des retraites ouvrières et paysannes reste fixé à 4.155.000 francs, dont 525.000

francs en deux prêts ont été accordés à 3,75 p. 100 et 3.630.000 francs l'ont été en quatorze ouvertures de crédits au taux de 4 p. 100. Sur ces prêts, il n'a été définitivement réalisé que 2.632.000 francs.

L'Etat consent de même aux sociétés de crédit immobilier, en vertu de la loi du 12 avril 1908, des avances, pourvu qu'elles aient revêtu la forme anonyme et que le capital soit au minimum de 100.000 francs. Le total des avances que peut faire l'Etat à ces sociétés a été fixé à 100 millions d'abord, plus tard à 200 millions, et le taux de l'avance est de 2 p. 100.

Le Ministre des finances se procure les fonds nécessaires dans les limites d'un crédit ouvert chaque année par la loi de finances au moyen d'avances qui peuvent être faites au Trésor par la Caisse nationale des retraites pour la vieillesse. Ces avances sont représentées par des titres d'annuités dans les mêmes conditions que pour les sociétés d'habitations à bon marché.

La commission d'attribution des prêts est légèrement modifiée par l'adjonction de deux représentants des sociétés de crédit immobilier à la place de deux représentants des offices, et des sociétés d'habitations à bon marché effectuent les prêts pour le compte de l'Etat.

Les sommes restant dues par une société de crédit immobilier ne pourront dépasser la somme calculée comme il suit : 1° la moitié du capital restant à appeler ; 2° le montant des rentes ou valeurs garanties par l'Etat appartenant à la société et déposé à la Caisse des dépôts et consignations ; 3° les créances sur première hypothèque jusqu'à concurrence des six dixièmes au plus du prix d'achat ou de revient des immeubles affectés à leur garantie ; 4° la réserve mathématique des polices d'assurances sur la vie pour lesquelles la société a fait l'avance des primes.

Toutefois, les créances hypothécaires pourront être comprises dans l'évaluation de la somme susvisée pour sept dixièmes du prix de revient des immeubles hypothéqués, si la commune ou le département garantit le paiement des an-

nuités correspondant à l'avance complémentaire d'un dixième que la société aura ainsi reçu de l'Etat. Si les sociétés veulent céder des créances hypothécaires, pendant toute la durée du remboursement, il leur faudra l'autorisation de la commission d'attribution.

Le nombre des prêts consentis aux sociétés de crédit immobilier et par leur intermédiaire à certaines sociétés coopératives s'élève, au 31 décembre 1922, à 349 pour une somme totale de 133.153.500 francs. Ils ont été répartis entre plusieurs sociétés de crédit immobilier qui presque toutes, comme nous l'avons vu, sont adhérentes à l'Union des sociétés de crédit immobilier, et les trois sociétés coopératives suivant tableau ci-après :

ANNÉES	PRÊTS consentis dans le cours de l'année.		TOTAUX au 31 décembre de chaque année.	
	Nombres	SOMMES	Nombres	SOMMES
1 ^o SOCIÉTÉS DE CRÉDIT IMMOBILIER				
1909	2	100.000	2	100.000
1910	4	602.500	6	702.500
1911	9	2.017.000	15	2.719.500
1912	16	4.200.000	31	6.917.500
1913	58	15.513.000	89	22.432.500
1914	51	11.373.000	140	33.805.500
1919	7	1.000.000	147	34.805.500
1920	39	10.258.000	186	45.063.500
1921	64	29.435.000	251	74.498.500
1922	90	56.166.000	341	130.664.500
2 ^o SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HABITATIONS A BON MARCHÉ				
1914	2	132.000	2	132.000
1920	1	300.000	3	432.000
1921	2	632.000	5	1.062.000
1922	3	1.427.000	8	2.489.000

Les associations reconnues d'utilité publique et les sociétés et unions de sociétés de secours mutuels reçoivent également des avances de l'Etat. Il faut pour cela que ces associations et sociétés soient spécialement autorisées par un arrêté du Ministre de l'hygiène et effectuent à la Caisse des dépôts un cautionnement de 100.000 francs en valeurs de l'Etat ou garanties par l'Etat. Les prêts aux adhérents ne doivent pas dépasser le taux de 2,25 p. 100.

Toutefois, pour les sociétés de secours mutuels approuvées ou les sociétés reconnues d'utilité publique, le législateur leur a facilité la constitution du cautionnement, en ce qu'elles peuvent affecter à ce dernier, et jusqu'à concurrence de 100.000 francs, les fonds libres qu'elles posséderaient en compte courant à la Caisse des dépôts et qui continueraient ainsi à leur rapporter 4,50 p. 100.

A côté des avances proprement dites de l'Etat, celui-ci encore encourage par des subventions particulières l'édification des maisons destinées à abriter les familles nombreuses, ce qui fera l'objet d'un développement ultérieur dans une prochaine section.

L'Etat n'est pas seul à collaborer à l'œuvre du logement populaire. Les départements, les communes, certains établissements publics, etc., viennent à leur tour favoriser leur développement. Leur contribution peut se manifester sous des formes diverses, soit en emplois de fonds ou en apports en nature.

En ce qui concerne les emplois de fonds, les communes et les départements peuvent prêter à des sociétés d'habitations à bon marché, acquérir des obligations ou souscrire des actions entièrement libérées de ces sociétés jusqu'à concurrence des deux tiers du capital social, sous réserve : 1° que les maisons ne puissent être aliénées au-dessous du prix de revient ni louées à des prix inférieurs de plus de deux cinquièmes aux maxima de valeurs locatives spécifiés par l'article 2 ou de plus de moitié pour les locaux loués à des familles de plus de trois enfants âgés de moins de

16 ans ; 2° que ces emplois de fonds soient préalablement approuvés par décision du Ministre de l'hygiène, après avis du comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché, aux délibérations duquel participe, pour ces affaires, le directeur de l'administration départementale et communale au ministère de l'intérieur.

Les départements et les communes peuvent faire, en outre, apport aux sociétés susindiquées de terrains ou de constructions, pourvu que la valeur attribuée à ces apports ne soit pas inférieure à leur valeur réelle établie par expertise.

Les départements ou les communes peuvent de même : 1° céder de gré à gré aux mêmes sociétés des terrains ou constructions sans que le prix de cession puisse être inférieur à la moitié de leur valeur réelle établie par expertise ; 2° garantir jusqu'à concurrence de 3 p. 100 au maximum l'intérêt des obligations desdites sociétés et, pendant vingt ans au plus, le dividende de leurs actions.

Ces dispositions sont applicables aux sociétés de crédit immobilier.

Les départements et les communes peuvent également :

1° Provoquer la création d'un office et lui constituer une donation ;

2° Lui consentir des prêts dont les conditions générales d'emplois sont fixées par la convention ;

3° Garantir pour la totalité de leur durée l'intérêt et l'amortissement des emprunts que l'office contracte.

Nous envisagerons dans la prochaine section le rôle joué par les communes en ce qui concerne le logement des familles nombreuses.

D'une enquête faite par l'Union des sociétés de crédit immobilier auprès des sociétés affiliées, il ressort qu'au 31 décembre 1922 le montant des souscriptions d'actions de ces sociétés par les départements était de 121.000 francs, dont 100.000 francs souscrits par le département du Calvados ; le montant des souscriptions faites par les communes était de 434.200 francs, dont 400.000 francs souscrits par la ville de Lille et 34.200 francs par la ville de Strasbourg. Les

communes de Senlis, Crépy-en-Valois, Ormoy, Villers, Bethisy, Saint-Pierre ont souscrit des actions de sociétés d'habitations à bon marché pour une somme de 32.200 francs.

La ville de Fécamp a consacré 68.500 francs à la souscription d'actions de la société d'habitations à bon marché de Fécamp.

La ville de Belfort a souscrit 500 actions de 100 francs chacune entièrement libérées de la société coopérative « le Foyer ».

La ville de Rouen est devenue actionnaire pour 600 actions de 500 francs à la société anonyme d'habitations à bon marché « le Foyer ouvrier » à Rouen.

La ville de Gournay a souscrit 200 actions de 100 francs en espèces et 150 actions de 100 francs comme actions représentatives d'un apport de terrain communal d'un hectare.

Quelques municipalités ont généreusement cédé à des offices publics ou à des sociétés, dans des conditions avantageuses, des terrains libres ou déjà bâtis.

C'est ainsi que Lyon a cédé à son office public le terrain de la cité Philippe-de-Lasalle (24.660 mètres).

Pontarlier a donné à l'office public du département du Doubs le camp des Pareuses.

La ville de Gap a offert à l'office des Hautes-Alpes un ancien séminaire qui va être transformé en habitations ouvrières, etc.

Les bureaux de bienfaisance et d'assistance, les hospices et hôpitaux se sont intéressés à leur tour à l'amélioration de l'habitation populaire.

Ces établissements peuvent, avec l'autorisation du préfet, employer une partie de leur patrimoine soit en prêts aux sociétés de construction de maisons à bon marché et aux sociétés de crédit qui, ne construisant pas elles-mêmes, ont pour objet de faciliter l'achat, la construction ou l'assainissement de ces maisons, soit en obligations ou actions de ces sociétés, lesdites actions étant libérées et ne pouvant dépasser les deux tiers du capital social.

Ces établissements ne peuvent affecter à ces divers emplois de fonds plus de deux cinquièmes de leur patrimoine. Ces deux cinquièmes doivent être calculés d'après le cours de la Bourse pour les valeurs mobilières, et pour les immeubles, d'après l'évaluation qui en est faite par un expert nommé par le préfet. Les immeubles affectés au service d'assistance ne sont pas compris dans cette évaluation et n'entrent pas en ligne de compte, et les biens mobiliers ou immobiliers provenant de fondations et grevés d'une charge spéciale n'y figurent que sous déduction de la somme nécessaire pour faire face à ces charges.

Quelle est l'importance du concours financier des établissements de bienfaisance, hospices et hôpitaux ?

Le rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché de 1921 n'était pas très encourageant. « Les bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux, nous dit l'auteur de ce rapport, continuent d'une manière à peu près absolue à méconnaître l'importance des œuvres sociales auxquelles le législateur les a conviés à apporter leur concours. Comment les administrateurs de ces institutions de solidarité peuvent-ils ne pas se rendre compte non seulement du devoir qui s'impose à eux, mais des avantages même matériels que leur procurerait une collaboration sérieuse à l'amélioration du logement populaire ? Le taudis n'est-il pas, par la tuberculose et l'alcoolisme, le pourvoyeur inlassable des lits d'hôpitaux ? Prévenir, pour n'avoir pas à guérir, c'est la belle devise de l'Alliance d'hygiène sociale ; ne devrait-elle pas être aussi celle de tous nos établissements hospitaliers ? Ne serait-ce pas leur devoir d'être à la tête de toutes les entreprises de prévention sociale ?... Comment s'expliquer que des hommes qui acceptent la charge d'administrateurs d'hospices ou de bureaux de bienfaisance et donnent ainsi une preuve certaine de leurs sentiments du devoir social ne comprennent pas des idées aussi évidentes ? Ne serait-ce pas tout simplement parce que, comme tant d'autres Français, ils ne connaissent pas les lois sur les habitations à bon marché ? Alors revient la question de la propagande

indispensable qui s'impose au ministère de l'hygiène en faveur de toutes les œuvres sociales. »

Jusqu'en 1902, les établissements publics de bienfaisance n'avaient pas fait usage du droit que leur avait réservé la loi de 1894 d'employer un cinquième de leur patrimoine à la construction directe d'habitations économiques ou à des participations à des sociétés d'habitations à bon marché.

De 1902 à 1906, l'Assistance publique a prêté 150.000 francs et l'hospice de Saint-Amand 50.000 francs à des sociétés.

A partir de 1906, les placements de cette nature prennent un peu plus d'importance et, à l'heure actuelle, il faut indiquer en premier lieu le rôle actif joué par l'Assistance publique à Paris.

L'Assistance publique à Paris a poursuivi, au cours de l'année 1922, l'achèvement des immeubles qu'elle fait édifier rue Jeanne-d'Arc et rue Daguerre. Le groupe d'immeubles situés rue Jeanne-d'Arc, n° 59, a été terminé et totalement loué dans le courant de l'année. Le prix de revient a été de 4.345.258 francs. La dépense est couverte par une aliénation de rentes sans affectation spéciale et par une partie de subventions accordées par l'Etat. Le groupe d'immeubles situé rue Daguerre a été mis en location. Son prix de revient total est de 5.159.856 francs. Ces logements sont au nombre de 88, dont une partie est réservée aux veuves et mutilés de guerre et aux jeunes ménages.

L'administration hospitalière de Saint-Etienne a consenti la vente amiable à l'office public d'habitations à bon marché de cette ville d'un tènement de 5.284 mètres carrés de terrain moyennant le prix de 10 francs le mètre carré, soit 52.840 francs, payables au comptant pour un cinquième et dans un délai de quinze ans pour le surplus, avec intérêts à 3 p. 100 à compter de l'entrée en jouissance.

Le bureau de bienfaisance de Lille a alloué une subvention de 160.000 francs pour la création de 29 logements à Fives-Lille.

Aucune autre initiative prise par les bureaux de bienfai-

sance au cours de l'année 1922 n'a été signalée, et il y a là, dit M. Risler, « une situation attristante que les circulaires ministérielles et les objurgations contenues dans les précédents rapports n'ont pas réussi à améliorer ; c'est désespérant ».

Les caisses d'épargne sont également autorisées à employer la moitié du capital de leur fortune personnelle soit en prêts hypothécaires aux sociétés de construction d'habitations à bon marché et aux sociétés de crédit ou en acquisition d'obligations de ces sociétés, soit en souscription d'actions pourvu qu'elles soient entièrement libérées et ne dépassent pas les deux tiers du capital social, soit en prêts hypothécaires amortissables par annuités au profit de particuliers désireux d'acquérir ou de construire des habitations à bon marché.

Ces diverses facultés d'emplois de fonds s'appliquent dans les mêmes conditions : 1° pour les jardins ouvriers dont la contenance n'excède pas 10 ares ; 2° pour l'établissement des bains-douches, pour des personnes peu fortunées remplissant les conditions déterminées par la loi.

Les offices publics d'habitations à bon marché peuvent recevoir des prêts dans des conditions analogues aux sociétés.

Enfin, les caisses d'épargne peuvent faire leurs opérations au taux réduit de 2 p. 100 lorsqu'elles sont faites au profit des personnes indiquées à l'article 45, en ce qui concerne les prêts aux sociétés de crédit immobilier aux particuliers.

Le montant de ces placements ajouté, le cas échéant, au prix de revient des immeubles destinés au service de la caisse ne peut dépasser 70 p. 100 du capital de sa fortune personnelle.

Quelle est, à l'heure actuelle, la participation des caisses d'épargne dans le domaine du logement à bon marché ?

Là encore, les résultats acquis ne sont pas satisfaisants.

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 1922, la somme consacrée aux habitations à bon marché, jardins ouvriers et bains-dou-

ches par les caisses d'épargne s'est élevé à 3.309.644 fr. 53. Le tableau suivant présente le bilan au 31 décembre 1922 de leur participation au développement des sociétés d'habitations à bon marché ou des sociétés de crédit immobilier, à la construction directe de maisons, à l'installation de bains-douches et de jardins ouvriers :

Sociétés d'habitations à bon marché :

Prêts hypothécaires à des sociétés.....	2.399.192	47
Obligations des sociétés.....	1.276.100	»
Actions des sociétés.....	2.853.928	»
	6.529.220	47

Sociétés de crédit immobilier :

Prêts hypothécaires à des sociétés.....	288.687	50
Obligations de sociétés.....	196.500	»
Actions de sociétés.....	2.049.800	»
	2.534.987	50

Maisons :

Acquisitions ou constructions.....	6.912.214	98
Prêts hypothécaires individuels.....	1.072.777	74
	7.984.992	72

Bains-douches :

Acquisitions ou constructions.....	5.957.304	97
Prêts hypothécaires à des sociétés.....	23.695	04
Obligations de sociétés.....	59.500	»
	6.040.500	01

Jardins ouvriers :

Acquisitions.	583.417	26
Prêts hypothécaires à des sociétés.....	35.000	»
Obligations de sociétés.....	10.000	»
Actions de sociétés.....	10.100	»
	638.517	26

La contribution totale apportée par les caisses d'épargne aux œuvres énoncées ci-dessus s'élève donc, au 31 décembre 1922, à la somme de 23.728.217 fr. 96.

Les chiffres correspondants étaient :

Pour 1921 de.....	20.476.269 92
Pour 1920 de.....	19.675.948 27
Pour 1914-1919 de.....	19.758.246 23
Pour 1913 de.....	19.037.703 24
Pour 1912 de.....	14.824.646 19
Pour 1911 de.....	12.552.846 12
Pour 1910 de.....	10.879.430 35
Pour 1909 de.....	9.185.083 50
Pour 1908 de.....	7.640.066 40
Pour 1907 de.....	6.111.430 31
Pour 1906 de.....	5.028.851 »
Pour 1905 de.....	4.191.732 36

Quant au nombre de caisses d'épargne qui, au 31 décembre 1922, ont apporté leur concours aux sociétés d'habitations à bon marché, aux sociétés de crédit immobilier, aux sociétés de bains-douches et aux sociétés de jardins ouvriers, il nous est fourni par le tableau suivant :

DÉSIGNATION DES SOCIÉTÉS	NOMBRE de caisses d'épargne.
Sociétés d'habitations à bon marché	142
Sociétés de crédit immobilier.	53
Sociétés de bains-douches	74
Sociétés de jardins ouvriers.....	21

En 1909, 80 caisses d'épargne s'étaient intéressées à la cause de l'habitation ouvrière et, dès cette époque, M. E. Cheysson soulignait le chemin considérable qu'il restait encore à parcourir avant que le progrès alors constaté

embrasse la totalité des 550 caisses d'épargne et qu'elles utilisent les 35 à 40 millions que la loi les autorisait à consacrer à cet emploi. Cependant, il était persuadé que les caisses d'épargne n'hésiteraient pas à apporter leur concours moral et financier à cette question sociale de première importance.

Malheureusement, les vœux de M. Cheysson n'ont pas été exaucés.

Depuis 1909, le nombre des caisses d'épargne a augmenté ; les dépôts qui leur sont confiés se sont accrus dans de grandes proportions ; sur les fonds de leur fortune personnelle, la part qui peut être mise à la disposition des sociétés d'habitations à bon marché a presque quadruplé. Malgré cela, les caisses d'épargne n'ont contribué que très faiblement à ces placements sociaux.

En 1922, 142 sociétés ont pratiqué leur devoir social, c'est-à-dire moins de 80 p. 100 après quatorze ans. La contribution des caisses d'épargne à l'œuvre du logement, qui était de 7.600.000 francs en 1908, s'est élevée en 1922 à 23.700.000 francs ; elle a à peine triplé. Le montant des souscriptions d'actions de sociétés de crédit immobilier s'est à peine augmenté, au cours de 1922, de 500.000 francs, chiffre inférieur à ce qu'ont fait certains départements d'importance modeste. Toutefois, il ne faudrait pas généraliser les observations que nous venons de faire. Certaines caisses d'épargne ont répondu à l'appel du législateur et, parmi celles-ci, nous citerons tout spécialement la caisse d'épargne de Lyon, la caisse de Compiègne, la caisse de Marseille, etc.

La caisse d'épargne de Lyon s'est, dès 1886, intéressée pour une somme de 50.000 francs à la constitution de la société lyonnaise des logements économiques.

En 1889, le capital de la société ayant été porté à 2 millions, la caisse d'épargne augmenta parallèlement sa souscription qui s'éleva alors à 1 million.

Dès 1902, la caisse d'épargne de Lyon décida de procéder elle-même à la construction de maisons ouvrières.

De 1903 à 1910, elle a édifié sur des terrains qu'elle a ac-

quis à Thizy, Bourg-de-Thizy, Pont-Trambouze et Cours (Rhône), des petites maisons avec jardins attenants de 200 à 250 mètres carrés et comprenant un nombre de pièces variant de trois à cinq. Le capital affecté à ce placement est de 461.445 francs.

En 1907, « la Chaumine », société anonyme coopérative à capital variable, sollicita de la caisse d'épargne de Lyon un prêt de 50.000 francs pour lui permettre la construction de nouveaux logements. Le montant total des avances faites par la caisse à la « Chaumine » s'est élevé à 463.000 francs.

La caisse a également prêté à un groupe de mécaniciens et employés du P.-L.-M., du dépôt de Vaise, ayant acheté un terrain, une somme de 198.000 francs.

La caisse d'épargne s'est, en outre, intéressée à la constitution de la « société des habitations hygiéniques » de Lyon-Vaise en souscrivant les deux tiers du capital social initial de cette société.

D'autre part, la caisse d'épargne a pris l'initiative de la constitution à Lyon d'une société de crédit immobilier dont le but était de consentir des prêts aux particuliers désireux d'acquérir ou de construire une maison individuelle à bon marché.

Les statuts de cette société ont été approuvés le 24 juillet 1912. Le capital de 200.000 francs est divisé en 186 actions de 500 francs entièrement libérées souscrites par la caisse d'épargne et de 125 francs souscrites par des particuliers. Ce capital a été porté, en 1922, à 500.000 francs qui sont représentés par 238 actions entièrement libérées, soit 119.000 francs, et 762 actions libérés d'un quart, soit 95.250 francs. Le capital versé est donc de 214.250 francs.

Le taux normal de l'intérêt des prêts consentis est 3,50 p. 100 et des ristournes sont attribuées chaque année aux chefs de familles nombreuses suivant le nombre d'enfants et d'après les bénéfices de la société. Actuellement, l'allocation est de 40 francs par an et par enfant âgé de moins de 16 ans.

Depuis 1912 jusqu'à 1923, 138 prêts ont été consentis qui

représentent une somme de 1.881.402 francs qui a été employée à l'achat de sept jardins et à la construction ou à l'aménagement de 131 maisons d'une valeur totale de 2.310.293 francs.

En 1920, le conseil de la caisse d'épargne s'est intéressé pour une somme de 200.000 francs à la constitution du capital de la société d'habitations à bon marché « le Domaine du combattant » et, le 17 juin 1922, le conseil a décidé de prêter à la société des habitations à bon marché de La Mouche, créée par la Compagnie du gaz de Lyon, une somme de 100.000 francs représentée par les obligations et y portant intérêt à 3 p. 100.

En résumé, depuis 1887, la caisse d'épargne a affecté en divers placements sur sa fortune personnelle, en habitations à bon marché, une somme totale de 2.700.000 francs.

La caisse d'épargne de Compiègne a voulu aussi jouer un rôle important dans le domaine des maisons à prix modique. Dans ce but, elle a construit à Compiègne, rue C.-de-Monchy, 29 maisons dont 26 sont absolument des habitations à bon marché aux termes de la loi. Toutes ces maisons ont été occupées aussitôt qu'élevées.

La caisse construit en ce moment, à Margny-lès-Compiègne, 6 maisons. Elle en construira l'année prochaine, sur ces mêmes terrains, 17 à 18 autres.

Elle a également construit, à Noyon, 8 maisons que les administrateurs de la caisse d'épargne considèrent comme devant être prises par des familles ouvrières quand ces ouvriers auront compris les avantages sérieux qu'ils peuvent en retirer.

Malgré l'activité généreuse des caisses d'épargne que nous avons été heureux de citer et de quelques autres encore, il n'en reste pas moins que, sur un ensemble de 542 caisses d'épargne, bien peu ont compris le devoir social qui leur incombait. « Comment s'expliquer, dit M. G. Risler, que leurs administrateurs qui, par le concours désintéressé qu'ils apportent à ces œuvres, donnent une preuve évidente de l'intensité du devoir social, ne comprennent pas

qu'en matière de solidarité sociale tout se tient. À mesure que les travailleurs se rendent mieux compte de la nécessité de l'épargne et la pratiquent davantage, ils ont de nouveaux besoins de bien-être absolument légitimes. Comment leur expliquera-t-on que le produit de leurs économies ne doit pas être tout d'abord consacré à leur offrir ces satisfactions dans toute la mesure du possible. »

Parmi les établissements publics nés de la guerre et qui se sont intéressés à la solution de la question du logement, nous pouvons mentionner l'Office national des mutilés. Son budget supplémentaire pour l'exercice 1923 s'équilibre en recettes et en dépenses à 17.700.000 francs, en chiffres ronds. « Avec plaisir, dit M. Bovier-Lapierre, député de l'Isère, membre de l'Office national des mutilés, les mutilés qui souffrent de la crise du logement apprendront que, sur cette somme, l'Office a consacré 2.009.816 francs à la lutte contre le taudis. L'Office national des mutilés a fait son devoir. » Les 2.009.816 francs inscrits au budget de l'Office figurent sous deux rubriques. A la première : « Subvention aux offices publics d'habitations à bon marché et aux sociétés d'habitations à bon marché créant des maisons pour les mutilés, réformés et veuves de guerre », est allouée la somme peu importante de 9.816 francs. Le surplus, soit 2 millions, correspond à la seconde rubrique : « Avances aux pensionnés de guerre en vue de l'acquisition ou de la construction d'une maison à bon marché. »

Malheureusement, les offices publics et les sociétés d'habitations à bon marché n'ont pas demandé à bénéficier du concours de l'Office des mutilés, et la somme inscrite au budget a pu être réduite à 9.816 francs. M. Bovier-Lapierre nous fait part de ce désintéressement à peu près total de ces organismes et sociétés : « A peine deux ou trois offices se sont mis en instance en vue de bénéficier de la subvention de l'Office des mutilés. Les autres et nombreuses sociétés d'habitations à bon marché ont complètement oublié que l'Office national des mutilés accordait pour l'exercice en

cours une subvention annuelle de 10 p. 100 des maxima des valeurs locatives prévus par la loi du 5 décembre 1922 pour chaque logement ou chaque maison individuelle loué à un bénéficiaire de la loi du 31 mars 1919. Chaque logement de plus de trois pièces, avec cuisine et water-closets, loué à un mutilé par un office public d'habitations à bon marché permettait à cet office de recevoir de l'Office des mutilés une subvention annuelle allant de 100 francs à Paris à 67 francs dans la plus petite commune. Seuls deux ou trois offices ont songé à frapper à la porte qui leur était ouverte. Que les demandes obligent bien vite l'Office national des mutilés à augmenter considérablement le crédit prévu à cet effet ! »

Le crédit de 2 millions au budget supplémentaire de 1923 constitue une mesure nouvelle, indépendant des crédits agricoles aux pensionnés de la guerre. Il faut examiner le cas d'un mutilé qui n'a comme moyens d'existence que son travail et qui désire acquérir aux conditions indiquées par la loi une petite maison au moyen d'un prêt à une société de crédit immobilier. Mais comment exiger d'un mutilé, père d'une famille nombreuse, l'apport du cinquième, c'est-à-dire d'une somme pouvant dépasser 6.000 francs et 4.000 francs dans la plus petite commune de France ?

Telle est la première affectation du nouveau crédit de 2 millions au budget de l'Office des mutilés.

Désormais, l'Office des mutilés avancera à tout mutilé le dixième de l'immeuble qu'il désire acquérir en contractant un prêt à une société de crédit immobilier. L'apport personnel du mutilé est ainsi réduit à un dixième de l'immeuble à acquérir. Lorsque l'emprunteur a quatre enfants à sa charge, l'avance faite par l'Office au mutilé atteint le huitième de la valeur de l'immeuble.

Une autre mesure s'imposait. Certains bénéficiaires de la loi du 31 mars 1919 sur les pensions disposent de la presque totalité des fonds nécessaires à l'acquisition de l'habitation à bon marché qu'ils convoitent. Les formalités à effectuer lors du contrat à intervenir avec un des organismes prévus par la loi sur les habitations à bon marché les effrayent. Ils

désirent pouvoir consacrer à l'acquisition de l'immeuble des capitaux en leur possession, capitaux qui, avec un complément de 4.000 ou 5.000 francs, leur permettraient de devenir immédiatement propriétaires.

Dorénavant, sous forme de prêt hypothécaire à 1 p. 100 remboursable en dix ans, l'Office national des mutilés avancera aux mutilés le complément qui leur est nécessaire pour devenir propriétaires de l'immeuble sain et salubre désiré.

En résumé, l'Office national des mutilés peut jouer un rôle efficace dans la crise du logement dont il peut hâter la solution, tout en rendant de grands services aux membres qui en font partie.

La Caisse des dépôts et consignations participe, nous l'avons vu, à l'œuvre de l'habitation à bon marché.

Sur l'avis du Conseil supérieur des retraites ouvrières et jusqu'à concurrence du cinquième, elle est autorisée à faire des placements en prêts aux sociétés d'habitations à bon marché, sociétés de bains-douches, de jardins ouvriers, aux offices publics, sociétés de crédit immobilier, ou en prêts hypothécaires sur habitations ouvrières ou jardins ouvriers, ainsi qu'en obligations de sociétés d'habitations à bon marché et en actions des sociétés de crédit immobilier, à la condition qu'elles soient entièrement libérées.

Les sociétés de secours mutuels sont de même appelées à concourir à l'amélioration du « home » familial et à son développement. Elles y ont un double intérêt, car en faisant bénéficier leurs adhérents d'habitations salubres, elles réduisent du même coup leurs charges de maladies.

Sur l'initiative de MM. A. Ribot et P. Strauss, les Chambres avaient voté la loi du 21 mars 1913, qui accordait aux sociétés de secours mutuels les mêmes avantages qu'aux seules associations reconnues d'utilité publique par la loi du 23 décembre 1912. Désormais, les sociétés de secours mutuels pourront obtenir des avances de l'Etat dans les mêmes conditions que les sociétés de crédit immobilier en

vue de consentir des prêts hypothécaires à leurs adhérents.

Pour profiter de ces avantages, les sociétés devront remplir certaines conditions et certaines formalités indispensables.

Elles doivent d'abord formuler une demande en vertu d'une délibération prise dans les termes de l'article 20 de la loi du 1^{er} avril 1898 et être admises par arrêté du Ministre de l'hygiène, après avis du Ministre des finances et du Conseil supérieur des habitations à bon marché, pour bénéficier de ces avances, à charge :

1° De limiter leurs opérations de prêts à leurs seuls adhérents et dans les conditions imposées aux sociétés de crédit immobilier ;

2° D'effectuer ces prêts à un taux qui ne peut dépasser 2,25 p. 100 ;

3° De déposer préalablement, à la Caisse des dépôts, un cautionnement de 100.000 francs en valeurs de l'Etat ou garanties par l'Etat.

En plus des faveurs qui sont réservées aux établissements d'utilité publique, la loi confère aux sociétés de secours mutuels, approuvées ou reconnues d'utilité publique, des avantages spéciaux.

Leur cautionnement pourra, en effet, recevoir en affectation les fonds déposés à la Caisse des dépôts en compte courant disponible, ces fonds continuant ainsi à produire un intérêt de 4,50 p. 100.

Une circulaire ministérielle du 14 juin 1913 leur permet en outre, au cas où les unions existantes ne seraient pas en état de fournir le cautionnement exigé, de réaliser des unions temporaires et spécialement restreintes à cet objet.

Quand l'autorisation leur a été accordée par le Ministre de l'hygiène, les sociétés de secours mutuels et unions de sociétés pourront bénéficier des avances de l'Etat au taux de 2 p. 100 et consentir à leurs adhérents des prêts hypothécaires au taux maximum de 2,25 p. 100 soit en vue de l'acquisition ou la construction de maisons individuelles à bon

marché, soit en vue de l'acquisition de champs ou de jardins n'excédant pas un hectare, dans les termes de l'article 43 de la loi du 3 décembre 1922.

Une circulaire du 10 février 1922 adressée aux préfets ajoute encore à ces avantages la faculté pour les sociétés de secours mutuels et unions de sociétés, si elles sont approuvées, d'acquérir à l'aide de leurs fonds libres, et jusqu'à concurrence des trois quarts de leur patrimoine, des terrains pour y faire construire des habitations individuelles ou collectives, ou si elles sont libres, de placer leurs capitaux en actions ou obligations de sociétés d'habitations à bon marché ou de sociétés de crédit immobilier en stipulant les facilités spéciales de location pour leurs membres.

Quels sont les résultats obtenus par les sociétés et unions de sociétés de secours mutuels dans l'amélioration des conditions du logement des travailleurs ?

A l'heure actuelle, il semble qu'un mouvement se dessine dans les sociétés de secours mutuels pour faire une application très large des dispositions de la loi.

Déjà, en 1911, les Prévoyants de l'avenir, société libre de retraites, avaient employé 4 millions pour l'œuvre de l'habitation à bon marché. L'action de cette société est considérable et se manifeste sur divers points du territoire.

Outre sa participation à l'augmentation du capital de plusieurs sociétés de crédit immobilier déjà existantes, entre autres celles de la Gironde, de Reims, de la société centrale de Paris, de Dieppe, la société des Prévoyants de l'avenir a provoqué la fondation des sociétés suivantes : société de crédit immobilier des Prévoyants de l'avenir de La Rochelle, au capital de 100.000 francs ; société de crédit immobilier des Prévoyants de l'avenir de Choisy-le-Roi, également au capital de 100.000 francs, mais qui va être très prochainement porté à 500.000 francs ; sociétés de crédit immobilier de la Vendée, de Moulins et de Cholet.

L'Union départementale des sociétés de secours mutuels des Alpes-Maritimes a été autorisée, par arrêté du 27 mai 1922, à recevoir des avances de l'Etat ; de même dans les

Bouches-du-Rhône, une autre société a été autorisée. Ces sociétés se sont engagées résolument dans la voie que leur avait tracée le Ministre de l'hygiène. Mais, comme l'a fait justement remarquer le distingué auteur du dernier rapport du Conseil supérieur, « la mutualité ne doit-elle pas être le premier échelon de l'ascension sociale ? Chercher à prémunir les siens et soi-même dans des conditions accessibles aux travailleurs contre la maladie, en espérant cependant n'être pas frappé, et faire profiter ses associés du sacrifice consenti, n'est pas seulement un acte de prévoyance, mais aussi d'altruisme. Les autres doivent suivre : l'achat du petit jardin, son agrandissement, enfin la construction de la maison dont on est propriétaire, grâce à la bienfaitante loi Ribot ».

Les associations reconnues d'utilité publique ont été également invitées par le législateur à s'intéresser à l'habitation populaire. Celui-ci a entendu les faire bénéficier des mêmes faveurs que celles qu'il a accordées aux sociétés de secours mutuels et dans les mêmes conditions qu'à celles-ci. Un décret peut les autoriser à employer une partie de leur patrimoine à la souscription de titres, actions et obligations de sociétés d'habitations à bon marché. Cette mesure a été prise depuis que les nouveaux statuts adoptés par le Conseil d'Etat leur donnent la possibilité de placer leurs capitaux en titres nominatifs autres que ceux de l'Etat français, après autorisation donnée par décret.

Les syndicats professionnels, qu'ils soient ouvriers ou patronaux, peuvent aussi collaborer d'une manière efficace à l'œuvre de l'habitation modeste.

La loi du 12 mars 1920, en effet, leur permet (art. 5) « d'affecter une partie de leurs ressources à la création d'habitations à bon marché et à l'acquisition de terrains pour jardins ouvriers, éducation physique et hygiène ». Ils ont aussi une participation aux offices publics, dont un membre doit être élu par les unions de syndicats de la circonscrip-

tion de l'office. Les syndicats peuvent, en outre, constituer des sociétés d'habitations à bon marché et des sociétés de crédit immobilier.

Une circulaire du 4 mars 1922 a exhorté les syndicats à faire des constructions directes, mais ils ne semblent pas avoir répondu largement à cet appel. Du reste, aucun renseignement ne nous est fourni sur l'activité syndicale dans ce domaine.

Après avoir examiné les différents concours qui ont été apportés à l'habitation à bon marché, nous allons étudier maintenant quelles dispositions spéciales le législateur a créées en faveur des familles nombreuses.

SECTION VI.

LE LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES.

La question du logement des familles nombreuses est capitale et nous avons tenu ici à lui consacrer une section spéciale.

Quel est l'état d'esprit qui règne en France envers les familles nombreuses ?

Il faut reconnaître que, malheureusement, ces familles n'ont pas les égards auxquels elles ont droit. « Les propriétaires se montrent peu accueillants pour les familles nombreuses, dit M. Risler ; au lieu de les favoriser, ils les redoutent et le leur font bien voir. Les domestiques également ne se présentent pas volontiers chez les gens qui ont de nombreux enfants. Tels sont les résultats du déplorable état d'esprit qui règne dans notre pays. Il y a une croisade morale à entreprendre et tout un système fiscal nouveau à établir pour que notre patrie s'évade peu à peu d'une situation qui la conduit rapidement à sa perte.

» Avoir une famille nombreuse constituait avant la guerre, pour des gens riches, un ridicule ; pour des travailleurs, une tare.

» Pour le salut de notre pays, il faut que l'esprit public se modifie sur ce point du tout au tout (1). »

L'éminent directeur du Musée social suggère une série de mesures destinées à favoriser les familles nombreuses et, parmi celles-ci, signalons une diminution d'impôts sur la valeur locative proportionnelle au nombre d'enfants à partir de trois et une augmentation proportionnelle pour les célibataires et les familles sans enfant ou n'ayant qu'un ou deux enfants, et un léger dégrèvement d'impôts aux propriétaires proportionnellement au nombre d'enfants logés dans leurs immeubles au delà d'un certain chiffre, s'ils y sont dans des conditions salubres, sans surpeuplement.

Il faut reconnaître cependant que dans l'ordre de l'habitation à bon marché, le législateur a élaboré d'heureuses mesures pour les familles nombreuses.

Le rôle des communes sera ici prépondérant.

En effet, elles ont la faculté de créer des habitations spécialement destinées à des familles nombreuses.

L'article 54 de la loi du 5 décembre 1922 (loi de 1912, art. 25) précise que les communes devront être au préalable autorisées par décret en Conseil d'Etat, rendu sur la proposition des Ministres de l'intérieur et de l'hygiène, après enquête publique et après avis du conseil départemental d'hygiène et du comité de patronage.

Les maisons devront, en outre, être collectives, c'est-à-dire comporter plusieurs logements, et les logements, jusqu'à concurrence des deux tiers du montant des valeurs locatives de l'ensemble, doivent être affectés à des familles de plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans.

Enfin, les communes ne pourront gérer directement les immeubles construits. Leur gestion sera assurée par des offices publics ou des sociétés d'habitations à bon marché. « En ce qui concerne la gestion des immeubles, dit M. Bonnevay (*J. O.* du 19 juillet 1912, annexe, p. 805-806), ainsi construits par les villes, la commission et le gouvernement

(1) Risler : *La crise du logement*.

ont été d'accord pour estimer qu'il y aurait danger à la leur confier. Ces immeubles une fois construits, la commune devra en confier la gestion soit à l'office public des habitations à bon marché, soit à des sociétés d'habitations à bon marché. Ces diverses institutions spécialisées et poursuivant un but philanthropique assureront une régie compétente et désintéressée des immeubles municipaux pour familles nombreuses. »

A la séance du 11 juillet 1912 à la Chambre, une discussion fut engagée sur le contenu des termes de la loi : « les deux tiers du montant des valeurs locatives de l'ensemble des logements à des familles de plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans ».

M. le député P. Beauregard demanda ce qu'il adviendrait si, à un moment donné, il n'y avait pas dans la commune assez de familles nombreuses pour occuper les deux tiers des logements : « Ne conviendrait-il pas, dit-il, en prévision d'une pareille éventualité, de spécifier que les logements seront affectés de préférence aux familles nombreuses ? » M. Bonnevey, rapporteur, fit savoir que l'hypothèse envisagée par M. Beauregard ne pouvait avoir une réalisation prochaine, car les communes qui voudront bénéficier de la faculté accordée par la loi seront les grandes villes, mais il précisa en outre : « Lorsque nous disons qu'il s'agit des deux tiers des logements affectés à des familles nombreuses, je crois que le mot dont nous nous sommes servis, et qui vise le logement « affecté » aux familles nombreuses, laisse en tout état de cause, devant certaines impossibilités qui pourraient se produire, assez de latitude aux communes pour que, si elles se trouvent à un moment donné dans une situation de fait qui ne leur permet pas de loger les familles nombreuses parce qu'il n'y en a pas, on ne les oblige pas à détruire leurs maisons. »

L'article 6 du décret du 25 juin 1919 a spécifié que dans le cas où il ne se présenterait pas ou plus un nombre suffisant de familles d'au moins quatre enfants pour habiter les logements, les communes, établissements ou sociétés pro-

priétaires peuvent les louer provisoirement à d'autres familles ne remplissant pas les conditions, mais pour une période très courte, au moyen de locations verbales, de façon à pouvoir les attribuer, le cas échéant, aux familles de plus de trois enfants qui viendraient se présenter ultérieurement.

M. Beauregard avait également soulevé à la Chambre une autre question : « Le texte dit que les logements seront affectés à des familles de plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans, mais si l'un des enfants dépasse l'âge de 16 ans, la famille sera-t-elle congédiée ? Si un enfant vient à mourir, la famille sera-t-elle obligée de déménager pour faire place à une autre ? »

Il semble, d'après l'expression choisie par le législateur, « affectés » et « non occupés », que les événements qui pourraient réduire, ultérieurement à la location, à moins de trois le nombre des enfants mineurs sont sans influence sur la location consentie aux parents à une époque où la famille remplissait les conditions exigées.

Indépendamment de la construction directe, les municipalités peuvent accorder des subventions aux offices et sociétés construisant des immeubles individuels ou collectifs, principalement affectés aux logements des familles nombreuses, c'est-à-dire de trois enfants de moins de 16 ans. Ces logements devront remplir les conditions prévues par la loi en ce qui concerne les maxima de valeurs locatives et représenter au moins les deux tiers du montant des valeurs locatives de l'ensemble des logements de chaque immeuble.

Ces subventions peuvent faire l'objet, de la part des communes, d'engagements d'une durée de dix-huit ans au plus à dater de l'achèvement de la construction et ne doivent excéder annuellement 1 p. 100 du prix de revient de l'immeuble. A l'expiration des dix-huit années, les subventions peuvent être continuées, mais deviennent annuelles.

Les subventions devront être intégralement employées par l'organisme bénéficiaire à la réduction des loyers des logements habités par les familles nombreuses, mais cette

réduction ne peut dépasser la moitié de la valeur locative maxima.

Les conditions de ces réductions seront déterminées par le contrat en tenant compte du nombre des enfants.

Le maire, chaque année, dans le courant du mois de janvier, doit communiquer au comité de patronage l'état des logements ayant bénéficié l'année précédente des réductions de loyers prévues par la loi.

Ces dispositions résultent du rapport de M. le député Bonnevay, déjà cité : « Nous ne nous dissimulons pas, dit-il, que le système se heurte à une objection grave qui nous avait tout d'abord fait écarter son principe même contenu déjà dans le projet du gouvernement. Par lui, en effet, les communes n'accorderont des dégrèvements qu'aux seules familles nombreuses logées dans les immeubles spécialement construits à cet effet par les sociétés d'habitations à bon marché. Mais notre but a été surtout de promouvoir la construction de nouvelles maisons pour le logement des familles nombreuses. Et ce sera aux bureaux de bienfaisance, aidés par des subventions spéciales des communes, à venir en aide par des secours de loyer à celles des familles nombreuses qui n'auraient pas trouvé à se loger dans les immeubles dont la construction aura été subventionnée. »

L'Etat apporte également son concours en faveur du logement des familles nombreuses. Ce concours se manifeste sous forme d'avances et de subventions.

Les communes, offices publics, sociétés et fondations d'habitations à bon marché qui acquièrent, construisent, aménagent ou assainissent des maisons à bon marché destinées à la location peuvent obtenir des avances de l'Etat au taux de 2,50 p. 100. Ces avances, qui peuvent atteindre, suivant les cas, 60 ou 75 p. 100 du prix des immeubles, peuvent se cumuler avec les subventions qu'il accorde jusqu'à concurrence de 85 p. 100.

Les subventions octroyées par l'Etat et dont bénéficient les communes, les offices publics, les sociétés d'habitations à bon marché, les bureaux de bienfaisance et d'assistance,

les hôpitaux et hospices, les caisses d'épargne, ne peuvent excéder un tiers du prix de revient d'un immeuble. En outre, ces subventions ne sont faites aux organismes indiqués ou sociétés, établissements publics, qu'en vue de la construction ou de l'achèvement des maisons à bon marché (décret du 25 juin 1919).

Lorsqu'il s'agira de familles nombreuses nécessiteuses, c'est-à-dire de familles visées par l'article 2 de la loi du 14 juillet 1913, l'Etat participera par moitié aux subventions accordées par les communes aux offices publics et aux sociétés d'habitations à bon marché. De plus, si ces familles occupent des logements représentant au moins la moitié de la valeur locative de l'ensemble des logements, les subventions pourront s'élever jusqu'à 2 p. 100 du prix de revient de l'immeuble et faire l'objet d'engagements pour trente ans. Les délibérations des conseils municipaux relatives à cet objet ne sont exécutoires qu'après avoir été approuvées par les Ministres de l'intérieur et des finances.

Ainsi, dit M. Cenet, « l'article 13 de la loi de 1912, pour cette participation de l'Etat, exige un degré d'infortune de plus que n'exige pas l'article 32 de la même loi, complétée par l'extension aux maisons individuelles. Une loi récente, la loi du 28 avril 1922 (*J. O.* du 10 mai 1922), accorde des subventions de l'Etat pour l'achèvement des maisons individuelles commencées avant le 1^{er} août 1914 et destinées aux logements des familles nombreuses comprenant plus de trois enfants de moins de 16 ans.

Ces subventions ne pourront excéder le tiers de la somme nécessaire à l'exécution des plans primitifs et seront offertes après avis favorable du comité de patronage de la circonscription et du comité permanent du Conseil supérieur.

Le montant de ces subventions est imputé sur le crédit destiné à subventionner les sociétés, collectivités ou établissements construisant des maisons en vue de les louer à des familles nombreuses dans les conditions de l'article 59 de la loi du 5 décembre 1922.

Les subventions destinées à encourager la construction

d'habitations à bon marché pour les familles nombreuses figuraient au budget primitif de 1922 pour une somme de 30 millions. Cinq millions furent, en outre, accordés à cet effet par voie de crédits supplémentaires pour le budget de 1922. C'est cette somme globale de 35 millions que la Chambre avait acceptée. Après de nombreux voyages entre la Chambre et le Sénat, un crédit de 34.500.000 francs fut finalement inscrit au chapitre 41 du budget du ministère de l'hygiène. « Certes, dit M. Bovier-Lapierre, député, je regrette vivement la réduction des 500.000 francs opérée sur le crédit de 35 millions voté par la Chambre. Mais elle m'inquiète surtout par son caractère indicatif. Dans son rapport général sur le budget de 1923, M. Henri Bérenger, en effet, justifie la réduction qu'il demandait sur le crédit de 35 millions en alléguant que la crise du logement ne pouvait être résolue à coups de subventions. »

En dehors des faveurs qui leur sont assurées par l'Etat et les communes, les familles nombreuses sont souvent avantagées par les sociétés d'habitations à bon marché et les sociétés de crédit immobilier.

Les sociétés d'habitations à bon marché les font bénéficier, s'il s'agit de terrains ou de maisons à attribuer, d'un droit de préférence, et s'il s'agit de location, d'un droit de priorité ou d'un loyer réduit dont le chiffre diminue avec le nombre des enfants composant la famille.

Nous avons vu de même que les sociétés de crédit immobilier, et notamment la Société centrale de crédit immobilier à Paris, consentait pour l'acquisition ou la construction de maisons individuelles à bon marché des prêts à taux réduits.

Enfin, le 12 mai 1921, la commission d'attribution des prêts a décidé d'accorder un droit de préférence aux demandes de prêts formées par des organismes d'habitations à bon marché en vue des constructions destinées à des familles nombreuses, à des mutilés ou à des veuves de guerre. C'est là un avantage qui n'est pas négligeable.

M. Risler préconise d'autres mesures qui pourraient pro-

duire des résultats favorables pour le logement des familles nombreuses et, parmi celles-ci, signalons le rôle utile que pourraient jouer les caisses de compensation, très bien organisées aujourd'hui dans nos régions industrielles, en engageant les pères de familles nombreuses à profiter des avantages de la loi Ribot pour constituer un foyer familial et en aidant un certain nombre d'entre eux, par une subvention ou une avance, à constituer le cinquième qui leur est indispensable.

En résumé, tous les efforts, tant du législateur que de l'initiative privée, doivent tendre à assurer aux familles nombreuses le « home » auquel elles ont droit. Une action d'une haute portée patriotique et sociale sera ainsi réalisée, les familles nombreuses étant les seuls éléments pouvant donner à notre pays la puissance économique et morale qu'il doit avoir.

SECTION VII.

LES ENCOURAGEMENTS A LA PETITE PROPRIÉTÉ RURALE.

Le législateur français n'a pas seulement encouragé la construction de maisons à bon marché en faveur des personnes peu fortunées, dans des conditions déterminées, mais il a voulu, en outre, faciliter à ces personnes l'acquisition de petites propriétés ou de petites exploitations rurales.

C'est l'admirable loi du 12 avril 1908, dénommée loi Ribot, à cause de son éminent auteur, qui a favorisé dans de grandes proportions l'accession des travailleurs à la propriété. La loi du 19 mars 1910, en instituant le crédit à long terme, a permis aux agriculteurs de se procurer les fonds nécessaires en vue d'acquérir une petite propriété.

La loi du 5 août 1920 a organisé à son tour le crédit mutuel de la coopération agricole. Cette loi a été modifiée par la loi du 7 décembre 1922 qui s'applique à une certaine catégorie d'intéressés.

Toutes ces mesures ont pour but de hâter « le retour à la

terre », seul remède efficace à la crise du logement, en donnant aux agriculteurs la possibilité de devenir propriétaires et en leur permettant de trouver aisément l'argent nécessaire à cette réalisation.

« Il a fallu quinze ans, dit le dernier rapport du Conseil supérieur, pour que la loi Ribot commençât à être connue chez nous. Dans tous les milieux où elle pénètre enfin, elle trouve le même accueil qu'auprès de ceux qui l'ont les premiers mise en application. »

Le rôle essentiel sera joué ici par les sociétés de crédit immobilier. Mais avant de préciser ce rôle, il convient de déterminer à quels terrains s'applique la loi et les conditions que doit remplir l'acquéreur. Il faut (art. 116, loi de 1910) :

1° Que la superficie du terrain n'excède pas un hectare.

L'idée du législateur, en élevant à un hectare la superficie du terrain, a été de favoriser principalement le travailleur rural en lui facilitant les moyens d'acquérir un champ ou un jardin sur lequel il pourra ultérieurement édifier une maison ;

2° Que la valeur locative réelle du logement de l'acquéreur n'excède pas, au moment de l'acquisition, le chiffre fixé pour la commune par le tableau des maxima ;

3° Que le prix d'acquisition, y compris les charges, ne dépasse pas 1.200 francs. On comprend par charges tous les frais d'acte et d'enregistrement, qui augmentent le prix d'acquisition d'un dixième environ ;

4° Que l'acquéreur s'engage à cultiver lui-même le terrain ou à le faire cultiver par sa famille. Cette disposition veut empêcher que des personnes devenues propriétaires de terrains grâce à des facilités de crédit exceptionnelles mettent ensuite ces terrains en location pour en tirer un bénéfice. Si, au moment de l'acquisition, l'intéressé est propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti, la contenance et la valeur de ce terrain viennent en déduction de la superficie d'un hectare et du prix de 1.200 francs.

Pour les jardins de dix ares au plus attenant ou non à la construction, mais possédés dans la même localité par le

même propriétaire, ils sont considérés comme dépendances de la maison pour l'application de la loi. Aucune limite de prix n'est fixée pour ces terrains ou jardins, du moins d'une façon directe, quand il s'agit d'une opération portant simplement sur un jardin et une maison ; mais la valeur du terrain ne peut être comprise dans le prix de revient de la maison que pour la portion afférente à la superficie couverte ou entourée par la construction.

Lorsqu'à une maison individuelle à bon marché sont annexés, à titre de dépendances servant à une petite exploitation agricole, soit une étable, soit une grange, soit tout autre bâtiment de même nature, les sociétés de crédit immobilier sont autorisées à faire des prêts hypothécaires, en sus des maxima fixés par la loi, jusqu'à concurrence des quatre cinquièmes du prix de revient de la valeur des dépendances. Ces prêts peuvent atteindre 2.000 francs au maximum, non compris le montant des frais et la prime unique d'assurance.

La loi permet enfin à l'emprunteur d'une société de crédit immobilier qui désirerait adjoindre un petit atelier, une étable, à une maison individuelle à bon marché, de demander un prêt complémentaire dans les mêmes conditions.

L'emprunteur devra justifier qu'il est salarié ou bien qu'il est fermier, métayer, cultivateur, artisan ou petit patron travaillant habituellement seul ou avec un seul ouvrier, ou avec des membres de sa famille salariés ou non habitant avec lui.

En tout cas, le montant cumulé des prêts consentis par une société de crédit immobilier ne peut dépasser, non compris le montant des frais et de la prime d'assurance :

Les quatre cinquièmes du prix maximum de revient de la maison individuelle supputé à l'article 2 de la loi du 3 décembre 1922 et déduit au taux de 4 p. 100 de la valeur locative maxima spécifiée pour la maison et la commune envisagées ;

La somme de 2.000 francs prévue pour les annexes, bâtiments d'exploitation agricole ou petit atelier.

S'il y a des jardins de dix ares au plus considérés comme dépendances légales de la maison, une somme de 1.200 francs ou bien un quart du prix maximum de revient de la maison si ce cas représente plus de 1.200 francs.

C'est aux agriculteurs que le législateur a encore pensé en stipulant que les personnes visées ci-dessus, ainsi que celles énumérées par la loi du 9 avril 1918, peuvent obtenir des sociétés de crédit immobilier, pour leur faciliter l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution de petites exploitations rurales dont la valeur n'excède pas 40.000 francs (loi du 19 avril 1924).

Ces prêts ne pourront dépasser les quatre cinquièmes de la valeur de l'exploitation en y comprenant le prix de revient de la maison, mais en excluant le montant des frais et la prime d'assurance.

L'emprunteur doit remplir les conditions habituelles exigées pour les prêts consentis de crédit immobilier et que nous rappellerons brièvement : engagement par l'agriculteur de cultiver lui-même l'exploitation ou la faire cultiver par les membres de sa famille ; valeur du logement limitée par les maxima fixés par la loi pour la commune ; possession d'un cinquième du prix d'achat ; souscription à la Caisse nationale d'assurance d'un contrat à prime unique garantissant le paiement des indemnités qui resteraient à échoir au moment de la mort de l'emprunteur ; production d'un certificat administratif constatant notamment que la valeur de l'exploitation ne dépasse pas 40.000 francs et d'un certificat de salubrité si l'exploitation comporte une maison d'habitations à bon marché.

L'emprunteur doit justifier, en outre, qu'il est salarié ou fermier, métayer, cultivateur, artisan ou petit patron travaillant habituellement seul ou avec un seul ouvrier, ou avec les membres de sa famille salariés ou non habitant avec lui, ou encore l'emprunteur devra justifier qu'il est pensionné militaire ou victime civile de la guerre appartenant à l'une des catégories suivantes énumérées par l'article 1^{er} de la loi du 9 avril 1918 : anciens militaires et marins titulaires

de pensions d'invalidité payées par l'Etat pour blessures reçues ou infirmités contractées au cours de la guerre ; veuves titulaires de pensions ou d'indemnités viagères payées par l'Etat ou par la Caisse de prévoyance des marins français, en raison du décès de leur mari, pour blessures reçues ou maladies contractées postérieurement au 2 août 1914 ; ayants droit à des indemnités viagères ou pensions payées par l'Etat ou par la Caisse de prévoyance des marins français en raison des dommages causés aux personnes par les faits de guerre, à charge par eux de justifier de leur inscription ou de s'inscrire sur les listes des assurés de la loi du 5 avril 1910 sur les retraites ouvrières et paysannes et de se conformer aux dispositions de ladite loi.

Le montant du prêt ne peut dépasser les quatre cinquièmes de l'exploitation rurale, y compris le prix de revient de la maison à bon marché, mais non compris le montant des frais et de la prime d'assurance.

D'autres mesures ont été édictées en faveur des agriculteurs par des lois récentes qui ont accru le développement d'une des modalités du crédit agricole, celle qui touche à l'habitation.

La loi du 5 août 1920 envisage des prêts à long terme pour l'acquisition, l'aménagement, la transformation, la reconstitution de petites exploitations rurales ne pouvant dépasser 40.000 francs au plus.

Ce sont les caisses de crédit agricole, les sociétés de crédit immobilier ayant reçu des avances spéciales de l'Office national du crédit agricole qui consentent des prêts aux intéressés.

Ces prêts à long terme sont subordonnés à certaines conditions (art. 8 et 10, loi du 5 août 1920) :

Il faut, en premier lieu, qu'il s'agisse d'une propriété qui puisse se prêter vraisemblablement à l'exploitation agricole par son étendue et sa nature. Un jardin ordinaire, par exemple, appartenant à une maison, ne rentre pas dans le cas prévu par la loi.

Les prêts ne pourront dépasser 40.000 francs, non compris le montant des frais, et leur durée ne peut excéder vingt-cinq ans, sans que l'âge de l'emprunteur puisse dépasser 60 ans au moment du dernier amortissement ; enfin, le taux des prêts sera de 2 p. 100.

Les résultats, en ce qui concerne le crédit agricole à long terme, se sont accentués cette année dans de remarquables proportions.

En un an, le montant des avances a presque doublé, puisqu'au 31 décembre 1921 il atteignait 38.800.000 francs et qu'en 1922 on a consenti 36.550.000 francs de nouveaux prêts.

Du reste, le tableau que nous donnons ci-dessous est très suggestif.

Prêts consentis avant le 31 décembre 1921 :

Nombre de prêts.....	6.688
Montant des prêts.....	38.925.456 fr.

Prêts consentis pendant l'année 1922 :

Nombre de prêts.....	3.330
Montant des prêts.....	36.550.000 fr.

(Ces renseignements ne sont pas définitifs, les résultats manquant encore pour quelques institutions.)

Total, depuis l'application du crédit individuel à long terme ordinaire :

Nombre de prêts consentis.....	10.018
Montant.	75.375.456 fr.
Exploitations acquises à l'aide de prêts et comprenant une maison d'habitation.....	5.674
Exploitations reconstituées à l'aide de prêts et comprenant une maison d'habitation.	2.075

La loi du 5 août 1920 consent, en outre, aux agriculteurs, par l'intermédiaire des caisses de crédit agricole, des prêts à court terme de six mois à un an pour achat de semences,

engrais, etc., et des prêts à moyen terme pour achat de cheptel et de matériel, de montant variable.

La loi du 3 août 1920 a été modifiée par une loi du 7 décembre 1922 sur le crédit mutuel et la coopération agricole.

Analysons les principales dispositions de cette nouvelle loi.

Lorsque le bénéficiaire d'un prêt individuel à long terme est un pensionné militaire titulaire soit d'une pension viagère, soit d'une pension temporaire, ou bien une victime civile de la guerre, le prêt peut être également consenti par une société de crédit immobilier. Le taux d'intérêt sera réduit à 4 p. 100 et une bonification annuelle de 0,50 p. 100 est versée annuellement par l'Etat en atténuation des annuités à servir à la société prêteuse par l'emprunteur à raison de chaque enfant légitime vivant et âgé de moins de 16 ans qu'il possède au moment de l'échéance de chaque annuité d'amortissement.

La loi du 7 décembre 1922 contient deux innovations importantes. D'abord, elle s'adresse non plus simplement aux pensionnés militaires, mais aux pensionnés militaires titulaires soit d'une pension viagère, soit d'une pension temporaire.

De plus, pour attribution de ces bonifications spéciales, on ne tient pas compte seulement des enfants qui naîtront postérieurement à la conclusion du prêt, on fait état de chaque enfant légitime vivant, âgé de moins de 16 ans, que l'emprunteur possède au moment de l'échéance de chaque annuité d'amortissement.

Les lois du 5 août 1920 et du 7 décembre 1922 sur le crédit individuel à long terme spécial en faveur des pensionnés militaires et des victimes de la guerre ont donné jusqu'à ce jour les résultats suivants, résultats non encore définitifs, certaines institutions n'ayant pas fourni les renseignements demandés.

Prêts consentis avant le 31 décembre 1921 :

Nombre de prêts.....	1.217
Montant des prêts.....	12.460.162 fr.

Prêts consentis pendant l'année 1922 :

Nombre de prêts.....	1.300
Montant des prêts.....	15.100.000 fr.

Total, depuis l'application du crédit à long terme spécial :

Nombre de prêts consentis.....	2.517
Montant des prêts.....	27.560.162 fr.
Exploitations acquises à l'aide des prêts et comprenant la maison d'habitation.....	2.070

Pour l'application du crédit individuel à long terme, il a été accordé, jusqu'à ce jour, des avances aux caisses régionales et à quelques sociétés de crédit immobilier qui s'élèvent au total à 151.678.300 francs, dont 106.654.300 francs pour le service des prêts individuels à long terme et 45.024.000 francs pour les prêts individuels spéciaux aux pensionnés militaires et victimes civiles de la guerre.

« Ces chiffres, dit le dernier rapport du Conseil supérieur, attestent l'importance de l'effort financier de l'Office national du crédit agricole pour mettre largement à la disposition des humbles non seulement la terre qu'ils féconderont de leur labeur et qui les fera vivre dans l'indépendance, mais aussi l'habitation saine et attrayante qui attachera la famille au foyer. »

Une autre loi en date du 8 décembre 1922 a autorisé l'Office national du crédit agricole à consentir des avances spéciales et exceptionnelles aux départements et aux communes en vue de leur faciliter les opérations prévues par la loi du 31 octobre 1919, qui leur permet d'acquérir des terrains et des domaines ruraux, de les lotir et de les revendre, en vue de faciliter l'accession à la petite propriété des travailleurs et des familles peu fortunées,

Si nous voulons résumer par quelques chiffres l'ensemble des opérations de crédit qui ont été réalisées depuis l'institution du crédit agricole, c'est-à-dire depuis près de vingt-cinq ans, nous obtiendrons les chiffres suivants :

Le montant des avances accordées au cours des vingt pre-

mières années, jusqu'à l'entrée en fonction de l'Office national du crédit agricole, s'est élevé à.... 436.010.766 fr.

Depuis le fonctionnement de l'Office, c'est-à-dire depuis le 15 avril 1921 jusqu'au 15 mai 1923, l'Office national a accordé des avances pour. 227.313.535 fr.

Total général..... 383.324.301 fr.

Depuis la création de l'Office, les remboursements effectués ont été de 61.677.991 francs ; le solde des avances en cours au 15 mai 1923 se trouve ainsi être de 321.646.309 francs.

Comme on le voit, l'activité de l'Office national du crédit agricole a été considérable et a contribué d'une manière efficace à l'amélioration du logement des travailleurs ruraux.

Désormais, il apparaît de plus en plus que pour combattre l'exode des populations paysannes vers les villes et atténuer dans de grandes proportions le surpeuplement de nos cités, il faudra, par tous les moyens, maintenir à la terre ceux qui y sont encore en leur procurant des avantages précieux. Et, au nombre de ces derniers, l'attrait qu'exerce sur le cultivateur la maison saine, spacieuse contribuera à retenir dans nos campagnes les masses rurales que la perspective de hauts salaires ou de plaisirs entraînerait à la ville.

Comme on le voit ici encore, l'habitation joue un rôle décisif dans ce problème social de la première importance, et il nous importe de vulgariser, de faire connaître les bienfaits trop ignorés que peuvent rendre les diverses lois sur les habitations à bon marché.

CHAPITRE III.

DE QUELQUES RÉSULTATS OBTENUS PAR L'INITIATIVE PRIVÉE.

Après avoir pénétré dans le mécanisme même de l'habitation à bon marché et après avoir indiqué quelques résultats obtenus par les divers organismes chargés d'assurer l'application des dispositions de la loi, nous aurions pu clore ici notre étude si nous n'avions pas la préoccupation dominante d'exposer, à côté du problème théorique qui découle des textes eux-mêmes, le côté pratique, de rechercher la voie de la réalisation.

Elaborer des lois est la tâche essentielle de l'Etat-législateur, mais ce qui préoccupe l'économiste est de voir comment ses lois reçoivent leur exécution, comment elles sont interprétées par les masses auxquelles elles s'adressent et quelles utilisations elles en font.

Dans le domaine si vaste de l'habitation à bon marché, c'eût été un travail considérable de documentation, d'enquêtes, de voyages d'étude, s'il avait fallu se renseigner, examiner sur place la situation de chaque office public, de chaque société d'habitations à bon marché ou de chaque société de crédit immobilier par exemple. Une pareille tâche aurait dépassé les moyens et le temps dont nous pouvions disposer, malgré le grand désir que nous aurions eu de l'accomplir.

Nous avons indiqué par ailleurs les résultats d'ensemble de la question ; il suffira, à notre avis, de prendre quelques types choisis volontairement par nous en raison de leur situation, de leur importance, pour nous faire une idée exacte de l'accueil réservé par l'initiative privée à l'appel du législateur.

Les organismes que nous avons visités, et auxquels nous avons demandé leur concours, ont bien voulu nous faciliter

dans notre travail avec une grande bienveillance, et nous tenons à leur manifester ici toute notre reconnaissance.

De l'ensemble des renseignements ainsi fournis, certains nous ont paru plus caractéristiques, plus significatifs, et nous avons cru utile de les mettre sous les yeux de tous ceux qui s'intéressent au problème de l'habitation.

C'est ainsi que nous serons amené à étudier successivement :

Un type de société anonyme d'habitations à bon marché avec le *Foyer Rémois* (Reims) ;

Un type de fondation avec la *Fondation Rotschild* (Paris) ;

Un type de société de crédit immobilier avec la *Société anonyme centrale de crédit immobilier* (Paris) ;

Un type de cité-jardin avec la *Cité Bel-Air* (Périgueux, Dordogne).

Avec le Foyer Rémois, nous allons en plein cœur de ces régions dévastées qui donnent un si bel exemple d'énergie et de patriotisme, et qui renaissent de leurs ruines. Nous nous rendrons compte de l'œuvre admirable réalisée par cette grande société anonyme.

Avec la Fondation Rotschild, nous pénétrerons dans l'organisation d'une fondation des plus florissantes.

Avec la Société centrale de crédit immobilier, il nous sera possible de nous faire une idée exacte de l'importance du rôle que les sociétés de crédit doivent jouer et quels services elles peuvent rendre aux intéressés.

Avec la Cité Bel-Air, nous assisterons à la naissance et au développement d'une petite cité-jardin née de la guerre et qui a devant elle un bel avenir.

Et maintenant, aux autres organismes ou sociétés qui n'ont pu trouver leur place dans cet ouvrage, l'hommage qui leur est rendu chaque année par le rapport annuel du Conseil supérieur, et qui sanctionne leurs louables efforts, est la meilleure consécration de leur bienfaisante action, et nous désirons ardemment qu'ils persévèrent dans cette belle œuvre sociale qu'est la lutte contre le taudis et l'amélioration du foyer familial.

LE FOYER RÉMOIS.

SOCIÉTÉ ANONYME D'HABITATIONS A BON MARCHÉ
POUR FAMILLES NOMBREUSES.

Siège social : Caisse d'épargne de Reims.

Le Foyer Rémois, société anonyme d'habitations à bon marché pour familles nombreuses, au capital de 1.250.000 francs, a été créé à Reims, en 1912, par un groupe de philanthropes. Ses statuts, approuvés par le Ministre de l'hygiène, de l'assistance et de la prévoyance sociale, lui interdisent de distribuer aux actionnaires un dividende de plus de 4 p. 100 ; en fait, elle n'a distribué, depuis sa création, qu'un dividende de 1 p. 100 en 1920 et 1921.

Son but était d'arriver à bâtir, dans l'espace d'une dizaine d'années, des logements individuels sains et hygiéniques en nombre suffisant pour loger toutes les familles nombreuses de la ville de Reims. On entend par familles nombreuses celles qui ont un minimum de quatre enfants au-dessous de 16 ans ; ces familles étaient, à Reims, en 1912, au nombre de 1.025.

La première année, la société construisit 20 habitations ; l'année suivante, 16 ; elle en avait 80 autres en construction au moment de la déclaration de guerre. Ces dernières constructions furent entièrement rasées par les bombardements ; les 36 logements d'avant guerre furent aux deux tiers détruits. Dès le lendemain de l'armistice, les dirigeants du Foyer Rémois se préoccupèrent de réparer les maisons endommagées, ce qui fut terminé au mois de juillet 1919, malgré que l'on manquât de tout à cette époque dans la ville de Reims.

Désireux non seulement de poursuivre leur œuvre en faveur des familles nombreuses, mais encore de contribuer de leur mieux à la reconstitution rapide de leur ville anéantie, ils avisèrent au moyen de réaliser dans un délai aussi court que possible leur programme d'avant guerre.

Ils établirent immédiatement les bases d'un projet de construction de deux immenses cités-jardins, l'une de 600 maisons individuelles, l'autre de 400 maisons, situées aux deux extrémités de la ville, dans des quartiers aussi sains et aérés que possible.

A grand'peine, ils réunirent pour la première cité aujourd'hui construite, boulevard Pommery, appelée Cité du Chemin-Vert, 45 hectares de terrain, et pour la seconde cité-jardin, située près le boulevard Charles-Arnould et dite des Trois-Fontaines, 30 hectares.

De nombreuses difficultés étaient à vaincre ; tout d'abord, il fallait se procurer les capitaux nécessaires qui étaient considérables, mais il fallait surtout modifier la législation existante qui réservait d'assez nombreuses faveurs aux sociétés d'habitations à bon marché, mais ne considérait comme telles que les maisons dont le prix de revient ne dépassait pas 9.000 francs. Ce prix était hors de question après la guerre, puisque le coût de la construction avait, à cette époque, quintuplé.

Il fallut donc obtenir le vote d'une loi spéciale modifiant les maxima de valeurs locatives.

D'autre part, pour obtenir les moyens financiers nécessaires à la réalisation de l'œuvre, il fallut envisager un gros emprunt à la Caisse des dépôts et consignations combiné avec l'acquisition éventuelle de droits à indemnités de dommages de guerre, que la société acquerrait de certains propriétaires trop âgés ou malades qui ne pouvaient reconstruire leurs immeubles.

Toutes ces formalités administratives prirent, malheureusement, un temps très long ; il fallut, d'autre part, obtenir de la ville de Reims (dont le plan de reconstruction n'était pas encore adopté en haut lieu) l'autorisation de construire et celle d'employer le tout à l'égout pour l'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées.

Ce n'est que vers la fin de l'année 1920, après de nombreuses stations dans les couloirs ministériels, que toutes ces difficultés purent être surmontées et que la société fut

en mesure d'entreprendre la réalisation de la première cité-jardin.

Comme il était extrêmement difficile de se procurer des matériaux de construction, la société commença par installer des baraquements en planches couvrant une superficie de près de 10.000 mètres reliés au chemin de fer, à la gare de Bazancourt (18 kilomètres de Reims), pour parer à l'inconvénient de la fermeture presque continue de la gare de Reims, et au canal, à Vrilly (3 kilomètres de Reims), pour parer à l'encombrement du port de Reims.

Dans ces baraquements furent fabriqués tous les agglomérés et les tuiles en ciment nécessaires à la construction de la cité ; des ateliers de charpente furent également installés ; des voies Decauville d'une longueur de 7 kilomètres, sillonnant toutes les futures rues de la cité, transportèrent à pied d'œuvre tous les matériaux fabriqués. On donnera une idée de ce que furent ces transports en indiquant que pendant les premiers mois de 1921, il fut amené sur le chantier 500 tonnes de matériaux par jour et, pendant les six semaines qui précédèrent le chômage du canal, 1.500 tonnes.

De gros approvisionnements furent donc réunis, et, au mois de février 1921, les travaux purent commencer. Ils furent menés avec la plus grande activité. Le travail le plus important, c'est-à-dire la construction des 600 habitations, était achevé en moins d'un an, ainsi que les 14 kilomètres d'égout, les 7 kilomètres de canalisations d'eau, l'éclairage électrique des rues et des maisons.

La cité-jardin (actuellement habitée par 3.500 personnes dont 2.200 enfants) est construite sur une superficie de 30 hectares, ce qui représente 500 mètres superficiels par logement, comprenant 45 à 50 mètres pour l'habitation, 300 mètres de jardins, le reste correspondant aux espaces libres : squares, terrains de jeux et promenades.

Les matériaux ont été standardisés ; mais cela n'a pas empêché de les combiner différemment pour obtenir une quinzaine de types d'habitations. La grande majorité com-

prend quatre pièces d'environ 3 m. 50 × 4 mètres, une grande buanderie, des water-closets avec effet d'eau, un petit caveau, un grenier et un hangar dans le jardin. Les jardins sont clôturés par des lisses en ciment imitant les barrières en bois des prairies de Normandie. Ces lisses sont peintes en blanc. Les clôtures sont garnies, en outre, de grillages et plantées de haies de troènes qui recouvriront complètement les grillages dans deux ou trois ans. Des plantes grimpantes tapissent les murs des habitations. Les avenues les plus larges (15 à 20 mètres) sont plantées d'arbres d'essences diverses et ornées de bandes de gazon de 3 mètres de large qui séparent les trottoirs des jardins.

Un certain nombre de logements contiennent une pièce de moins, d'autres une pièce de plus, ces derniers réservés aux familles de huit enfants et au delà.

Enfin, 50 logements comportent en supplément un atelier très éclairé, avec installation de force motrice, afin de permettre d'exercer à domicile de petits métiers tels que ceux de mécaniciens, tourneurs en bois et en métaux, tisseurs, fabricants de bonneterie, etc.

Douze grands magasins ont été installés qui permettent aux locataires de trouver sur place tout ce qui est indispensable à l'alimentation : boucherie, épicerie, poissonnerie, fruiterie, mercerie, quincaillerie, confection, etc.

Une vaste boulangerie à vapeur permet de produire le pain nécessaire aux 3.500 habitants de la cité.

Un grand bâtiment, dit « Maison de l'enfance », a été créé à usage de consultations prénatales et consultations de nourrissons, de goutte de lait, crèche, garderie d'enfants. Ces installations ont été conçues d'après les données les plus modernes de l'hygiène de l'enfance et sont appelées à rendre de grands services à la population infantile. La société accueille d'autre part gratuitement, pendant les quinze jours qui suivent les couches des mamans, leurs jeunes enfants jusqu'à l'âge de 8 ou 10 ans.

Au premier étage de cet immeuble, de grandes salles, auxquelles on accède par une entrée séparée, ont été résér-

vées en vue d'y organiser un enseignement ménager, cuisine, ouvroir, atelier de repassage, métiers à tricoter, à faire des bas, etc.

Enfin, un grand bâtiment, dit « Maison pour tous », actuellement en voie d'achèvement, comprendra : bibliothèque, cercle, dispensaire, salle de fêtes de 600 places, salles de réunions et de patronages, salle de gymnastique, bains-douches contenant 50 cabines.

Une église catholique, construite à l'aide de souscriptions particulières et qui pourra recevoir un millier de fidèles, est en construction. Elle sera achevée à l'automne prochain. Il a été réservé un emplacement pour permettre éventuellement aux protestants de construire un petit temple si la cité comprend un certain nombre de locataires protestants.

La construction d'un groupe scolaire et d'une école de plein air pour 1.250 enfants commencera incessamment.

L'ensemble des travaux de la cité, y compris les acquisitions de terrains et la plantation d'arbres fruitiers et d'arbres forestiers, l'établissement des avenues et des rues, du tout à l'égout (régime séparatif), l'installation de l'électricité pour l'éclairage des rues et des maisons, l'adduction d'eau potable dans les salles communes, les water-closets et les buanderies, la construction des bâtiments à usage de services sociaux, représente une dépense de près de 32 millions.

Les loyers sont en moyenne de 60 francs par mois, avec réduction de 3 francs par mois et par enfant à partir du quatrième au-dessous de 16 ans, c'est-à-dire qu'une famille de dix jeunes enfants, par exemple, ne paye que 25 francs de loyer par mois.

Ces loyers devront faire face à l'entretien annuel des bâtiments de la cité, des routes et des plantations, qui restent entièrement à la charge de la société.

Celle-ci aura à se procurer, par des dons de personnes généreuses, les sommes nécessaires au fonctionnement de ses œuvres sociales, qui n'exigeront pas moins de 200

à 250.000 francs par an pour la Cité du Chemin-Vert et de 150.000 francs pour la future Cité des Trois-Fontaines.

Il faut espérer que les concours ne feront pas défaut à la société du Foyer Rémois. Déjà, quelques personnes qui portent à la tentative un vif intérêt ont déposé au ministère de l'hygiène les statuts d'une fondation disposant d'un capital de 400.000 francs dont les revenus devront être affectés au fonctionnement de la Maison de l'enfance. Une association déclarée qui fonctionnera simultanément permettra de recevoir les souscriptions annuelles de membres honoraires ou bienfaiteurs.

L'Académie de Reims a bien voulu, l'année dernière, attribuer à l'œuvre le prix Lucas, fondé par un philanthrope rémois pour récompenser chaque année une œuvre d'intérêt littéraire ou social, et l'Union des artistes décorateurs rémois lui attribuer une médaille d'or — sa plus haute récompense — lors du concours de façades qu'elle organisa l'an dernier, afin de récompenser les efforts faits par les Rémois pour l'embellissement de leur ville.

La cité est située sur le point culminant de la ville. Des fenêtres des habitations, on aperçoit toute la ceinture de collines qui l'entourent. Au sud, la montagne de Reims couverte de vignobles ; au nord, les collines qui portent les forts de Brimont, de Berru et de Nogent, d'où les Allemands bombardèrent pendant quatre ans journellement la malheureuse ville.

Les habitants paraissent se plaire et s'intéresser à la vie de la cité. Les naissances sont nombreuses, dix par mois en moyenne, ce qui représente une forte proportion, étant donné le chiffre de la population adulte.

Toutes les classes de la société y sont représentées et vivent en bonne intelligence : professeurs du lycée, ingénieurs, fonctionnaires des contributions, agents des P. T. T. et de la Compagnie de l'Est (ces deux dernières catégories particulièrement nombreuses), employés de banque et de commerce, et surtout pour les cinq sixièmes ouvriers de tous les

corps d'état, ne formeront bientôt qu'une grande famille ayant à cœur la prospérité de la cité.

L'œuvre vit et se développera.

Vingt hectares de terrain sont réservés pour permettre l'agrandissement, dans l'avenir, de la bourgade du Chemin-Vert sans avoir à passer par les exigences des propriétaires.

Quant à la Cité des Trois-Fontaines, elle n'a pu être commencée encore par suite de difficultés administratives qui semblent s'acharner contre sa réalisation. Cependant, il est permis de croire que l'été ne se terminera pas sans que les travaux n'aient commencé.

En attendant sa construction, la société n'a pas voulu rester inactive et a entrepris l'édification, dans quatre quartiers différents de la ville, de divers groupes formant un total de 160 logements individuels destinés à être revendus à des personnes peu fortunées à l'aide de prêts d'une durée de quinze à vingt années au taux de 3 à 3 1/2 p. 100. Une assurance-vie à prime unique avancée par la société met les emprunteurs à l'abri de tout risque ; en cas de décès, les ayants droit n'ont plus rien à verser et restent propriétaires de leur « home ».

L'œuvre du Foyer Rémois n'a aucun caractère confessionnel, ses fondateurs comprenant des catholiques et des protestants. Les dirigeants se préoccupent toutefois de lui donner un but moralisateur.

Une chapelle provisoire en planches a été inaugurée en juin 1922 par le cardinal Luçon. Un jeune prêtre très zélé, l'abbé Croutelle, a créé des patronages de garçons et de fillettes, organisé des jeux, des séances de gymnastique et fondé une chorale.

De son côté, le conseil d'administration du Foyer Rémois, par des conférences, des spectacles et même des films cinématographiques bien choisis, s'efforce d'apporter à cette intéressante population des distractions saines, de lui donner le goût du travail et l'amour du foyer familial.

LA FONDATION ROTSCCHILD.

Nous avons, dans notre dernier chapitre, donné quelques détails sur chacune des fondations existant actuellement en France. Parmi celles-ci, la Fondation Rotschild revêt une importance prépondérante et fait chaque année l'objet de commentaires élogieux de la part du Conseil supérieur d'habitations à bon marché.

La Fondation Rotschild, pour l'amélioration de l'existence matérielle des travailleurs, a été reconnue d'utilité publique par décret du 27 juillet 1904.

Elle a son siège à Paris, 21, rue Lafitte. Parmi ses membres actuellement en fonctions, nous remarquons la présence de M. Edmond de Rotschild, président de l'œuvre ; M. Edouard de Rotschild, vice-président ; MM. Georges Risler, Gaston Griolet, Robert et James de Rotschild. MM. Gustave et Alphonse de Rotschild furent les fondateurs de l'œuvre ; MM. Georges Picot, Emile Cheysson et Henri Monod, décédés, furent membres du comité de direction.

Dans la séance du comité de direction du 3 juillet 1922, le président de la Fondation a retracé la situation financière, matérielle et morale de celle-ci. C'est de ce compte rendu fort intéressant que nous allons extraire les quelques développements que nous allons fournir sur cette belle œuvre.

IMMEUBLES EN EXPLOITATION.

I. — *Immeuble rue du Marché-Popincourt, n° 1*
(XI^e arrondissement).

Les 74 logements composant l'immeuble sont occupés. Ils sont habités par 270 personnes, dont 147 adultes et 123 enfants. La population, au 31 décembre 1913, était de 344 personnes, dont 157 adultes et 187 enfants, et au 31 décembre 1919, de 300 personnes, dont 152 adultes et 148 enfants.

La composition des 74 logements est la suivante : 40 logements de 4 pièces (3 chambres et cuisine) loués en moyenne 505 francs ; 21 logements de 3 pièces (2 chambres et cuisine) loués en moyenne 431 francs ; 13 logements de 2 pièces (1 chambre et cuisine) loués 310 francs. Tous ces logements sont pourvus d'un water-closet individuel. Il y a donc 54 p. 100 de logements de 4 pièces, 28 p. 100 de logements de 3 pièces et 18 p. 100 de logements de 2 pièces, soit 82 p. 100 de logements pour familles plus ou moins nombreuses.

Le recensement de la population fait sur 74 logements donne un total de 270 personnes habitant les logements, dont 147 adultes et 123 enfants.

Les adultes se divisent en 69 hommes et 78 femmes.

Les 123 enfants comprennent 56 garçons, dont 25 de moins de 16 ans et 31 de plus de 16 ans, et 67 filles, dont 30 de moins de 16 ans et 37 de plus de 16 ans.

La densité moyenne de la population est, calculée sur l'ensemble, de 3,64 par logement.

La densité de la population par nature de logement est la suivante :

Logements de 1 pièce et cuisine : 33 personnes, soit 2,53 personnes en moyenne par logement ;

Logements de 2 pièces et cuisine : 77 personnes, soit 3,66 personnes par logement ;

Logements de 3 pièces et cuisine : 160 personnes, soit 4 personnes par logement.

L'immeuble abrite 14 familles qui n'ont pas d'enfants, 21 ayant un seul enfant, 23 ayant 2 enfants, 11 ayant 3 enfants, 3 ayant 4 enfants, 1 ayant 5 enfants, 1 ayant 6 enfants.

Les familles nombreuses, au sens légal du mot, ne sont donc qu'à l'état d'exception dans l'immeuble.

Toutes les boutiques à rez-de-chaussée sont louées ; 5 locataires les occupent.

Le montant total des locations de logements, en tenant compte des loyers fixés pour la période postérieure au

1^{er} janvier 1922, doit assurer un revenu de 33.500 francs environ.

La location des boutiques doit produire un revenu annuel de 14.700 francs. Quelques débarras et remises à voitures d'enfants sont loués pour environ 500 francs. Le revenu brut annuel s'élèvera donc à environ 49.000 francs.

L'encaissement des loyers des logements a été, en 1920, de 38.033 fr. 75, dont 7.298 fr. 40 pour arriéré ; pour les loyers de boutiques, 12.550 francs, soit au total, y compris quelques paiements accessoires, 51.221 fr. 15. En 1921, les encaissements ont été de 31.930 fr. 95 pour loyers de logements afférents à l'exercice et 1.867 fr. 90 pour loyers arriérés, de 14.298 fr. 40 pour loyers de boutiques afférents à l'exercice, et de 1.000 francs pour loyers arriérés, au total, y compris tous paiements accessoires, de 50.924 fr. 55.

Les charges ont été, en 1920, de 13.616 fr. 45 ; en 1921, de 23.633 fr. 75. L'augmentation en 1921 provient du relèvement des impôts et des travaux d'entretien.

II. — Immeuble rue de Belleville, n° 117 (XIX^e arrond^t).

Les 101 logements composant l'immeuble sont occupés. Ils sont habités par 404 personnes, dont 197 adultes et 207 enfants. La population, en 1914, était de 505 habitants, dont 217 adultes et 288 enfants, et, en 1919, de 443 habitants, dont 206 adultes et 237 enfants.

Toutes les boutiques sont louées et occupées par 15 locataires.

La composition des 101 logements du groupe est la suivante : 24 logements de 4 pièces (3 chambres et cuisine), dont 19 avec chambre divisible, loués en moyenne 511 francs ; 66 logements de 3 pièces (2 chambres et cuisine), dont 3 avec chambre divisible, loués en moyenne 415 francs ; 11 logements de 2 pièces (1 chambre et cuisine), loués en moyenne 271 francs.

Tous ces logements sont pourvus d'un water-closet individuel.

Il y a donc 23 p. 100 de logements de 4 pièces, 66 p. 100 de logements de 3 pièces et 11 p. 100 de logements de 2 pièces, soit 89 p. 100 de logements pour familles plus ou moins nombreuses.

Le recensement de la population, fait sur 101 logements, donne un total de 404 personnes habitant les logements, dont 197 adultes et 207 enfants. Les adultes se divisent en 92 hommes et 105 femmes. Les 207 enfants comprennent 97 garçons, dont 42 de moins de 16 ans et 55 de plus de 16 ans, et 110 filles, dont 43 de moins de 16 ans et 67 de plus de 16 ans.

La densité moyenne de la population est, calculée sur l'ensemble, de 4 par logement.

La densité de la population par nature de logement est la suivante :

Logements de 1 pièce et cuisine : 27 personnes, soit 2,45 personnes en moyenne par logement ;

Logements de 2 pièces et cuisine : 276 personnes, soit 4,18 personnes par logement ;

Logements de 3 pièces et cuisine : 101 personnes, soit 4,20 personnes par logement.

L'immeuble abrite 18 familles qui n'ont pas d'enfants, 26 ayant un seul enfant, 21 ayant 2 enfants, 14 ayant 3 enfants, 17 ayant 4 enfants, 3 ayant 5 enfants, 1 ayant 6 enfants, 1 ayant 8 enfants.

Les familles nombreuses, au sens légal du mot, sont donc relativement en petit nombre dans l'immeuble.

Toujours en tenant compte des loyers tels qu'ils ont été fixés au 1^{er} janvier 1922, le montant total des locations de logements doit produire un revenu brut de 56.860 francs par an. Les locations de boutiques s'élèvent à 32.000 francs par an. Le revenu brut total de l'immeuble, y compris tous paiements accessoires, doit être annuellement de 89.000 francs environ.

Les loyers encaissés en 1920 ont été, en ce qui concerne les logements, de 37.212 fr. 40 sur l'exercice 1920 et de 5.680 fr. 65 sur l'arriéré; en 1921, ils ont été de 29.910 fr. 50

pour les loyers échus pendant l'exercice et de 3.345 fr. 50 sur exercices antérieurs. Les loyers de boutiques encaissés ont été, en 1920, de 31.751 fr. 20 sur l'exercice 1920 et de 4.977 fr. 15 sur l'arriéré, et, en 1921, de 32.174 fr. 70 pour loyers échus en 1921 et de 1.955 fr. 70 pour loyers arriérés. Au total, y compris tous paiements accessoires, l'encaissement a été de 83.348 fr. 90 en 1920, 82.791 fr. 45 en 1921.

Les charges ont été de 24.579 fr. 72 en 1920 et 49.136 fr. 13 en 1921. L'augmentation des charges est encore due à l'augmentation des impôts et des dépenses d'entretien.

III. — *Groupe immobilier : rue de Prague, n° 8 ; rue Théophile-Roussel, n° 7 ; rue Charles-Baudelaire, n° 3 ; rue Emilio-Castelar, n° 9 (XII^e arrondissement).*

L'immeuble compte 321 logements et 36 ateliers familiaux tous occupés. Les boutiques à rez-de-chaussée sont louées à 15 locataires ; en plus, un lavoir loué.

Les logements sont occupés par 1.130 personnes, dont 646 adultes et 484 enfants.

En 1914, l'immeuble était habité par 1.214 personnes, dont 606 adultes et 608 enfants, et, en 1919, par 1.159 personnes, dont 621 adultes et 538 enfants.

La composition des 321 logements du groupe est la suivante : 14 logements de 5 pièces (4 chambres et cuisine), loués en moyenne 593 francs ; 42 logements de 4 pièces (3 chambres et cuisine), dont 10 avec chambre divisible, loués en moyenne 533 francs ; 173 logements de 3 pièces (2 chambres et cuisine), loués en moyenne 420 francs, 54 logements de 2 pièces (1 chambre et cuisine), loués 310 francs ; 38 logements de 1 pièce (1 chambre avec office), réservés aux femmes célibataires ou veuves, loués 215 francs.

Tous ces logements sont pourvus d'un water-closet individuel.

Il y a donc 17 p. 100 de logements de 4 ou 5 pièces, 54 p. 100 de logements de 3 pièces, 17 p. 100 de logements

de 2 pièces et 12 p. 100 de logements de 1 pièce, soit 71 p. 100 de logements pour familles plus ou moins nombreuses.

Le recensement de la population, fait sur 321 logements, donne un total de 1.130 personnes habitant les logements, dont 646 adultes et 484 enfants. Les adultes se divisent en 285 hommes et 361 femmes, la proportion plus grande des femmes s'expliquant par l'admission d'un assez grand nombre de veuves ; 39 logements de l'immeuble sont spécialement réservés aux femmes célibataires ou veuves.

Les 474 enfants comprennent 268 garçons, dont 129 de moins de 16 ans et 139 de plus de 16 ans, et 216 filles, dont 120 de moins de 16 ans et 96 de plus de 16 ans.

La densité moyenne de la population est, calculée sur l'ensemble, de 3,52 par logement. Si l'on tient compte du fait que 39 logements de femmes seules sont habités par seulement 57 personnes, soit 1,46 par logement, la densité de la population ressort, pour les autres logements, à une moyenne de 3,80 par logement.

La densité de la population par nature de logement est la suivante :

Logements réservés aux femmes seules : 57 personnes, soit une moyenne de 1,46 par logement ;

Logements de 1 pièce et cuisine : 145 personnes, soit 2,68 personnes par logement ;

Logements de 2 pièces et cuisine : 647 personnes, soit 3,74 personnes par logement ;

Logements de 4 pièces et cuisine : 74 personnes, soit 5,21 personnes par logement.

L'immeuble abrite 107 familles (y compris 39 logements pour femmes seules) qui n'ont pas d'enfants, 78 ayant un seul enfant, 72 ayant 2 enfants, 32 ayant 3 enfants, 14 ayant 4 enfants, 10 ayant 5 enfants, 3 ayant 6 enfants, 2 ayant 7 enfants, 2 de 9 enfants et 1 qui compte 10 enfants. Les familles nombreuses sont donc en petit nombre dans l'immeuble.

Le montant total des locations de logements et ateliers,

en tenant compte des augmentations de loyer pour la période postérieure au 1^{er} janvier 1922, doit assurer un revenu de 144.500 francs.

La location des boutiques et du lavoir doit produire un revenu annuel de 75.500 francs.

Quelques débarras et remises sont loués pour 4.000 francs.

Le revenu brut annuel s'élèvera donc à environ 224.000 francs.

Les loyers bruts encaissés en 1920 pour les logements et ateliers ont été de 125.800 fr. 85 sur l'exercice en cours et de 22.119 fr. 75 sur l'arriéré ; en 1921, les loyers encaissés sur exercice en cours ont été de 131.375 fr. 45 et, sur exercices antérieurs, de 11.880 fr. 20.

Les loyers de boutiques encaissés en 1920 ont été de 74.302 fr. 55 sur l'exercice en cours et de 8.374 francs s'appliquant aux exercices antérieurs, et ceux encaissés en 1921 ont été de 82.017 fr. 10 sur l'exercice en cours et de 702 fr. 25 sur les exercices antérieurs.

Au total, y compris tous paiements accessoires, tels que locations de garage et différents articles de recettes qui trouveront leur contre-partie dans des dépenses correspondantes, la Fondation a encaissé, en 1920, 241.736 fr. 60 ; en 1921, 263.973 fr. 35. Il est à remarquer que, dans cette dernière somme, figure celle de 22.415 fr. 10 remboursée par les locataires pour consommation d'électricité et que cette somme se retrouve à peu près égale dans les dépenses figurant au compte d'exploitation du même immeuble.

Les charges ont été, en 1920, de 92.955 fr. 93 et, en 1921, après déduction d'une somme de 22.925 fr. 50 pour consommation d'électricité remboursée d'autre part comme il a été dit ci-dessus, de 124.538 fr. 39. La progression des charges provient de l'augmentation des salaires du personnel, de l'augmentation des impôts et taxes et de dépenses faites pour travaux d'entretien dans les logements et à l'immeuble.

IV. — *Groupe immobilier : rue Bague, n° 9, et rue Mathurin-Régnier, n° 10 (XV^e arrondissement).*

Ce groupe, spécialement destiné au logement des familles nombreuses, comprend 206 logements, dont 200 grands logements de 3 et 4 pièces, 8 ateliers familiaux, 8 boutiques à rez-de-chaussée et un lavoir loué. Tous les locaux à louer sont occupés. Il est à remarquer qu'au cours de l'année 1922 il a été aménagé un local à famille très nombreuse et que ce local abrite actuellement une famille composée du père, de la mère et de 13 enfants.

Les logements abritent 1.062 personnes, dont 419 adultes et 643 enfants. Avant la guerre, 1.234 personnes y habitaient, dont 436 adultes et 818 enfants, et, en 1919, 1.225 personnes, dont 417 adultes et 808 enfants.

La composition des 206 logements du groupe est la suivante :

104 logements de 4 pièces (3 chambres et cuisine), dont 89 avec chambre divisible, loués en moyenne 546 francs ; 95 logements de 3 pièces (2 chambres et cuisine), dont 28 avec chambre divisible, loués en moyenne 443 francs ; 7 logements de 2 pièces (1 chambre et cuisine), dont 1 avec chambre divisible, loués en moyenne 323 francs.

Tous ces logements sont pourvus d'un water-closet individuel.

Il y a donc 50 p. 100 de logements de 4 pièces, 46 p. 100 de logements de 3 pièces, soit 96 p. 100 de logements pour familles plus ou moins nombreuses, et 4 p. 100 de logements de 2 pièces.

Le recensement de la population, fait sur 206 logements, donne un total de 1.062 personnes les habitant. Les adultes se divisent en 200 hommes et 219 femmes ; les enfants comprennent 313 garçons, dont 166 de moins de 16 ans et 147 de plus de 16 ans, et 330 filles, dont 162 de moins de 16 ans et 168 de plus de 16 ans.

La densité moyenne de la population est, calculée sur l'ensemble, de 5,15 par logement.

La densité de la population par nature de logements est la suivante :

Logements de 1 pièce et cuisine : 23 personnes, soit 3.28 personnes en moyenne par logement ;

Logements de 2 pièces et cuisine : 462 personnes, soit 4,86 personnes en moyenne par logement ;

Logements de 3 pièces et cuisine : 577 personnes, soit 5,54 personnes en moyenne par logement.

L'immeuble abrite 11 familles qui n'ont pas d'enfants, 21 ayant un seul enfant, 51 ayant 2 enfants, 45 ayant 3 enfants, 41 ayant 4 enfants, 20 ayant 5 enfants, 9 ayant 6 enfants, 3 ayant 7 enfants, 3 ayant 8 enfants, 1 ayant 9 enfants et 1 qui compte 13 enfants.

Contrairement aux trois autres immeubles, les familles nombreuses sont en majorité dans celui-ci.

Le montant total des locations de logements et ateliers, en tenant compte des augmentations de loyers pour la période postérieure au 1^{er} janvier 1922, doit assurer un revenu de 103.500 francs environ.

La location des boutiques et du lavoir doit produire un revenu annuel de 40.000 francs.

Quelques débarras et remises sont loués pour 2.400 francs.

Le revenu brut annuel s'élèvera donc à environ 145.900 francs.

Les loyers encaissés pour locations de logements et ateliers ont été, en 1920, de 96.518 fr. 95 sur l'exercice en cours et de 11.558 fr. 43 sur l'arriéré, et, en 1921, de 104.062 fr. 30 sur l'exercice en cours et de 9.298 fr. 55 sur l'arriéré. En ce qui concerne les loyers de boutiques et lavoir, il a été encaissé, en 1920, la somme de 38.800 francs sur l'exercice en cours et 6.311 fr. 78 sur l'arriéré, et, en 1921, la somme de 39.699 fr. 90 sur l'exercice en cours et 9.500 francs sur l'arriéré.

Au total, y compris tous paiements accessoires, les encaissements ont été de 160.215 fr. 40 en 1920 et de

195.742 fr. 45 en 1921. Dans cette dernière somme figure celle de 22.279 fr. 60, représentant pour la plus grande partie des remboursements effectués par les locataires pour dépenses d'électricité.

Les charges ont été, y compris la dépense d'électricité remboursée par les locataires, de 68.962 fr. 12 en 1920 et de 95.308 fr. 93 en 1921. La progression des charges est due surtout à l'augmentation des impôts.

V. — *Groupe immobilier : rue Championnet, n°s 219 à 221, rue de Maistre, n° 41, et rue Marcadet, n°s 254, 256, 258 (XVIII^e arrondissement).*

Au 31 décembre 1920, tous les locaux à louer de ce groupe étaient occupés par des locataires, savoir : 420 logements, 31 ateliers, et la totalité des locaux du rez-de-chaussée à usage de boutique, loués à 16 locataires. De ces derniers sont à excepter cependant ceux destinés à l'établissement d'une cuisine ménagère.

Le groupe s'étend sur une superficie de terrain de 7.693 mq. 32, dont 4.000 mètres carrés bâtis à toute hauteur (6 et 7 étages) et 6.300 mètres carrés bâtis en sous-sols et caves. La construction est en parfaite qualité. Les logements ont tout le confort existant dans les autres immeubles de la Fondation.

Le prix de revient de l'ensemble de la construction paraît devoir s'élever, après règlement de tous les mémoires, à la somme de 5.777.000 francs au lieu de 4.800.000 francs, montant en chiffres ronds des devis de la construction dressés en 1913. Il y a lieu de se féliciter que les travaux interrompus par la survenance des hostilités aient été continués et achevés pendant la guerre et même pendant la période qui a suivi. Le dépassement sur les devis primitifs, bien qu'imposant par son chiffre, aurait été autrement considérable si les travaux avaient été repris à une époque postérieure à la cessation des hostilités ; sauf modification ultérieure résultant des règlements non encore effectués, on peut

fixer le prix de revient de l'immeuble à une somme d'environ 6.947.000 francs comprenant celle de 1.170.000 francs pour prix du terrain et 5.777.000 francs pour prix de construction.

L'opération, dans son ensemble, doit être considérée comme une opération heureuse. Elle a permis en même temps, à un moment où la crise du logement était déjà grave, de mettre à la disposition de la population parisienne 420 logements qui lui ont été loués d'après les prix établis par la loi du 23 décembre 1912, c'est-à-dire avec une marge de 25 à 30 p. 100 sur les nouveaux maxima de loyers fixés par la loi du 24 octobre 1919.

Le compte d'exploitation de l'immeuble pour l'année 1921 a accusé une recette nette de 247.726 fr. 46. Même si l'on déduit de cette somme celle de 23.887 fr. 57 qui représente la charge résultant pour la Fondation de la garderie et du dispensaire de Marcadet et une part proportionnelle dans les charges et frais généraux incombant à l'ensemble de la Fondation, il reste évident, malgré les résultats constatés au bilan annuel de la Fondation, que l'immeuble de la rue Marcadet doit donner un intérêt appréciable qui se trouvera augmenté par les relèvements de loyer opérés au début de l'année 1922.

La composition des logements du groupe est la suivante : 3 logements de 5 pièces (4 chambres et cuisine), dont 2 avec chambre divisible, loués en moyenne 733 francs ; 97 logements de 4 pièces (3 chambres et cuisine), dont 30 avec chambre divisible, loués en moyenne 744 francs ; 195 logements de 3 pièces (2 chambres et cuisine), dont 44 avec chambre divisible, loués en moyenne 618 francs ; 113 logements de 2 pièces (1 chambre et cuisine), dont 29 avec chambre divisible, et dont 41 réservés à des femmes célibataires ou veuves, loués en moyenne 410 francs ; 12 logements de 1 pièce pour femmes célibataires ou veuves, loués en moyenne 285 francs. Tous ces logements sont pourvus d'un water-closet individuel. Nous avons donc 24 p. 100 de logements de 4 ou 5 pièces, 46 p. 100 de logements de 3 piè-

ces et 30 p. 100 de logements de 2 pièces ou 1 pièce, soit 70 p. 100 de logements pour familles plus ou moins nombreuses.

Le recensement de la population, fait sur 420 logements, donne un total de 1.527 personnes, dont 813 adultes et 714 enfants. Les adultes se divisent en 362 hommes et 451 femmes, la proportion plus grande des femmes s'expliquant par l'admission d'un assez grand nombre de veuves ; 57 logements de l'immeuble sont spécialement réservés aux femmes célibataires ou veuves. Les 714 enfants comprennent 346 garçons, dont 261 de moins de 16 ans et 85 de plus de 16 ans, et 368 filles, dont 273 de moins de 16 ans et 95 de plus de 16 ans.

La densité moyenne de la population est, calculée sur l'ensemble, de 3,63 par logement. Si l'on tient compte du fait que 57 logements de femmes seules sont habités par seulement 93 personnes, soit 1,66 par logement, la densité moyenne de la population ressort pour les autres à 3,94 par logement.

La densité de la population par nature de logements est la suivante :

Logements de 1 pièce et cuisine : 223 personnes, soit 1,16 personnes en moyenne par logement ;

Logements de 2 pièces et cuisine : 716 personnes, soit 3,67 personnes par logement ;

Logements de 3 pièces et cuisine : 547 personnes, soit 5,63 personnes par logement ;

Logements de 4 pièces et cuisine : 27 personnes, soit 9 personnes par logement.

Il y a lieu de noter que, en raison des circonstances dans lesquelles s'est faite la location des logements et de la préférence souvent donnée à des familles de réfugiés, à des mutilés de guerre, à des veuves de guerre, le nombre des enfants n'a pu être pris en unique considération pour l'attribution des logements.

L'immeuble abrite 126 familles (y compris 57 logements pour femmes seules) qui n'ont pas d'enfants, 108 ayant un

seul enfant, 89 ayant 2 enfants, 36 ayant 3 enfants, 28 ayant 4 enfants, 14 ayant 5 enfants, 7 de 6 enfants, 4 de 7 enfants, 5 de 8 enfants, 2 de 9 enfants, 1 de 10 enfants. Les familles nombreuses, au sens légal du mot, sont donc relativement en petit nombre dans l'immeuble. Les circonstances au cours desquelles a eu lieu la location et le prix des loyers en sont la cause.

L'exploitation de l'immeuble a donné les résultats suivants : en 1920, la Fondation a encaissé 292.688 fr. 95, dont 181.929 fr. 45 pour loyers de logements et 96.991 fr. 60 pour loyers de boutiques, et le surplus pour remboursement de taxes et charges diverses ; en 1921, 387.226 fr. 65, dont 219.342 fr. 15 pour loyers de logements et 117.157 fr. 40 pour loyers de boutiques, et le surplus pour remboursement de taxes et charges diverses. Les charges ont été de 74.325 fr. 31 en 1920 et de 139.500 fr. 19 en 1921. La perception des loyers, du jour où les locataires y ont été admis, s'est faite régulièrement ; aucun retard dans le paiement ne s'est produit à aucun moment. La loi sur les loyers n'était pas applicable, en principe, aux locataires de cet immeuble.

IMMEUBLES NON ENCORE EXPLOITÉS.

I. — *Propriété à Clichy-sous-Bois (Seine-et-Oise).*

Cette propriété, qui est destinée à la création d'une cité-jardin, ne peut encore être utilisée. On peut toutefois remarquer que la perte de revenu causée par cet état de choses est largement compensée par la plus-value de la propriété.

II. — *Terrain rue de Maistre.*

Ce terrain est resté disponible après le percement de la rue de Maistre prolongée et la construction du groupe Marcadet. Il a une superficie de 2.863 mq. 50. Il est toujours loué, avec les constructions et hangars qui le couvrent, à

une société industrielle moyennant un loyer annuel de 14.400 francs.

EXPLOITATION DES SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES SOCIAUX.

Lavoirs. — Bains.

Les lavoirs qui sont exploités rue du Marché-Popincourt et rue de Belleville sont demeurés fermés pendant toute la durée de la guerre. Ils ont été rouverts en septembre 1921. D'importants travaux de remise en état des appareils ont dû être effectués. Ces travaux se sont élevés, pour le lavoir de la rue de Belleville, à 28.000 francs environ, et pour celui de la rue du Marché-Popincourt, à 10.000 francs environ. Le premier a entraîné pour la Fondation une dépense nette, après déduction des recettes, de 3.658 fr. 99 en 1921 et le second une dépense nette de 2.626 fr. 70.

Il a été donné à Belleville, du 1^{er} septembre au 31 décembre 1921, 415 bains et 410 douches, et à Popincourt, pour la même période, 149 bains et 232 douches. Les prix étaient de 1 fr. 25 pour les bains simples, 1 fr. 50 pour les bains doubles et 0 fr. 75 pour les bains-douches.

Le lavoir et les bains de la rue de Prague sont affermés à un seul locataire qui paraît mener son exploitation dans des conditions satisfaisantes. Il faut rappeler ici que la Fondation, par le système des cartes de lavoir imposées à ses locataires, a garanti au maître de lavoir un minimum de recettes et qu'il n'a jamais été fait appel à cette garantie.

Le lavoir de la rue Bargue est également affermé. Là encore, le système des cartes de lavoir a été imposé aux locataires.

Contrairement au mode d'exploitation de la rue de Prague, la Fondation gère elle-même les bains de l'immeuble Vaugirard. L'exploitation, depuis août 1921, est assurée par le maître de lavoir de l'immeuble qui, dans la circonstance, est son préposé salarié. Il a été pris soin, pour activer la fréquentation de l'établissement, de fixer les tarifs à un chiffre inférieur à ceux des établissements environnants.

Il a été donné, en 1921, 2.987 bains et 2.609 douches. Les prix sont de 1 fr. 50 pour les bains simples, 2 fr. 25 pour les bains doubles et 0 fr. 75 pour les bains-douches.

Cependant, le déficit pour les cinq derniers mois de l'année 1921 s'est élevé à 11.949 fr. 50 et les seuls travaux de réfection du matériel, pour la remise en état d'exploitation, se sont élevés à 68.500 francs environ. Si l'on tient compte de la valeur locative des locaux, des travaux d'entretien et de l'amortissement du matériel, cette conclusion s'impose que l'établissement de bains constitue et doit rester une charge relativement lourde pour la Fondation.

Les lavoirs-bains des immeubles de Popincourt et de Belleville sont, en principe, affectés aux seuls habitants de ces immeubles. Le public a accès aussi bien dans les bains exploités rue Bargue que dans le lavoir du même immeuble et le lavoir-bains de la rue de Prague. En ce qui concerne les établissements gérés par les soins de la Fondation, les statistiques que donnera l'année 1922 pourront seules permettre de porter un jugement sur l'exploitation et les espérances qu'elle est susceptible de donner.

Le lavoir et l'établissement de bains de l'immeuble de la rue Marcadet n'ont pas été mis en exploitation. Les constructions seules existent. Les machines et le matériel s'élèveraient, au prix actuel, à des sommes considérables. Il a donc été jugé à propos de temporiser et la Fondation a tiré momentanément parti du lavoir en en consentant une courte location moyennant un loyer annuel de 14.000 francs.

Dispensaires.

Les dispensaires sont rouverts. Ceux de la rue de Prague et de la rue Bargue, qui avaient repris leur mouvement régulier d'avant guerre depuis juillet 1920, ont fonctionné normalement au cours de l'année 1921. Le mouvement des consultants a suivi dans chacun d'eux la marche individuelle de la morbidité parisienne, moindre pendant les mois d'été et les périodes de vacances, plus grand en automne et sur-

tout au cours des périodes froides de printemps ou d'hiver. Il y a eu relativement peu de maladies contagieuses, et encore, parmi celles-ci, il s'est agi particulièrement, chez les enfants, de la varicelle, la plus bénigne de toutes.

Au dispensaire de la rue de Prague, pendant l'année 1921, le nombre des consultants s'est élevé à 553, soit 356 enfants, dont 190 fillettes et 166 garçons, et 197 adultes, dont 171 femmes et 26 hommes.

Il y a eu 334 pesées régulières de nourrissons. En outre, les enfants de la garderie ont été pesés et toisés. Les vaccinations sont pratiquées en temps opportun.

Au dispensaire de la rue Bargue, si le mouvement a été moindre, il se traduit pourtant par les chiffres suivants : il a été donné 185 consultations, parmi lesquelles 87 données à des enfants et 98 à des adultes. Les enfants de la garderie sont pesés et mesurés. La vaccination s'y pratique régulièrement.

Au dispensaire de la rue Marcadet, il y a eu 833 consultations, dont 266 à des adultes et 567 à des enfants. Il y a eu 300 pesées d'enfants. Ceux de la garderie sont régulièrement pesés et mesurés. Une entente s'est établie entre le dispensaire et la garderie d'enfants. Ceux-ci sont régulièrement surveillés. A la moindre trace de malaise, les enfants sont, du consentement préalable des parents, menés au dispensaire et, dès ce moment, tenus en observation. Au dispensaire de Marcadet, il est à signaler qu'au cours de l'année 1921, à la suite d'une épidémie de diphtérie qui sévissait dans le quartier, il a été pratiqué au dispensaire, sur la demande du service d'hygiène publique, des injections préventives de sérum antidiphtérique sur les enfants et les nourrissons. 187 enfants et nourrissons de l'immeuble se sont présentés et ont été inoculés en 1921.

Garderies enfantines. — Ecoles de garde.

Les deux écoles de garde de Prague et de Vaugirard fonctionnent normalement. Quant aux garderies qui existent

dans ces deux derniers immeubles et dans celui de Marcadet, elles continuent à rendre les plus grands services aux mères de famille, en même temps qu'elles constituent pour les enfants des centres de récréation et d'éducation et même d'instruction. La moyenne de fréquentation est de 20 enfants pour Prague, 35 à 40 enfants pour Vaugirard, de 45 à 50 enfants pour Marcadet. Il est regrettable que des services d'une utilité semblable ne donnent pas une recette appréciable pouvant couvrir une partie des dépenses élevées qu'ils occasionnent.

LA SOCIÉTÉ ANONYME CENTRALE DE CRÉDIT IMMOBILIER.

La Société anonyme centrale de crédit immobilier a été créée le 21 janvier 1911 au capital de 200.000 francs. Son siège social est à Paris, 20, rue Saint-Augustin (2^e). La présidence d'honneur de la Société appartenait jusqu'à ces derniers temps à M. A. Ribot ; M. Risler est président du Conseil d'administration.

Le 23 mars 1923 s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la Société. On y a lu le rapport du Conseil d'administration, le bilan de la Société de crédit immobilier, le rapport du commissaire des comptes et diverses résolutions ont été adoptées.

Quelle est la situation actuelle de cette société ?

L'année 1922 qui vient de s'écouler a été fructueuse en résultats : 600 prêts dont le montant dépasse 12 millions ont été effectués au cours de cette année.

Capital social.

Le capital social, qui était, lors de la constitution de la Société, de 200.000 francs, et à la fin du précédent exercice (31 décembre 1921), de 715.000 francs, a été successivement porté à 1 million de francs (4 février 1922), puis à 2.200.000 francs (5 mai 1922).

Il est actuellement divisé en 4.400 actions de 500 francs chacune, dont 650 (Société de crédit des habitations à bon marché et caisse d'épargne et de prévoyance de Paris) sont entièrement libérées et 3.750 sont libérées d'un quart.

La partie versée du capital social est employée en obligations nominatives des chemins de fer français déposées à la Caisse des dépôts et consignations.

Garantie des départements.

A la suite d'actives et pressantes démarches et aux termes

de délibérations prises par le Conseil général de la Seine le 31 décembre 1921 et par le Conseil général de Seine-et-Oise le 29 avril 1922, la garantie complémentaire du dixième que ces assemblées avaient originairement accordée à l'effet de doubler le pouvoir d'emprunt de la Société auprès de l'Etat (loi du 5 décembre 1922, art. 27) a été étendue à tous les contrats conclus et à conclure jusqu'au 31 décembre 1923 inclusivement, dans la limite d'une somme de 3.500.000 francs correspondant au prix de revient de 35 millions de francs d'immeubles à acquérir ou à construire, avec l'aide de la Société, dans chacun des deux départements précités.

Avances de l'Etat.

Loi du 5 décembre 1922. — Dix emprunts, s'élevant ensemble à la somme de 26.010.200 francs, ont été contractés auprès de la Caisse nationale des retraites pour la vieillesse depuis la constitution de la Société.

Ainsi qu'il résulte du bilan, le montant des réalisations effectuées sur ces emprunts s'élevait, au 31 décembre dernier, à la somme de 18.710.200 francs ; il restait à réaliser 7.300.000 francs et les amortissements opérés atteignaient 1.271.000 francs.

Loi du 5 août 1920 (art. 8). — Une avance de 50.000 francs a été accordée à la Société sur les fonds provenant de la dotation du crédit agricole pour les prêts à consentir aux pensionnés de guerre désireux d'acquérir une petite exploitation rurale.

Du fait de sa situation géographique et des facilités rencontrées par les intéressés auprès des caisses de crédit agricole opérant dans le département de Seine-et-Oise, la Société n'a été saisie que de très peu de demandes de cette nature. Le montant de l'avance employée au 31 décembre dernier s'élevait à la somme de 23.015 fr. 85 sur laquelle 1.138 fr. 25 étaient amortis.

Prêts consentis.

Au cours de l'année 1922, la Société a consenti 600 prêts individuels représentant, prime d'assurance en cas de décès comprise, une somme globale de 12.671.762 francs.

Ces prêts se répartissent comme suit :

Seine.

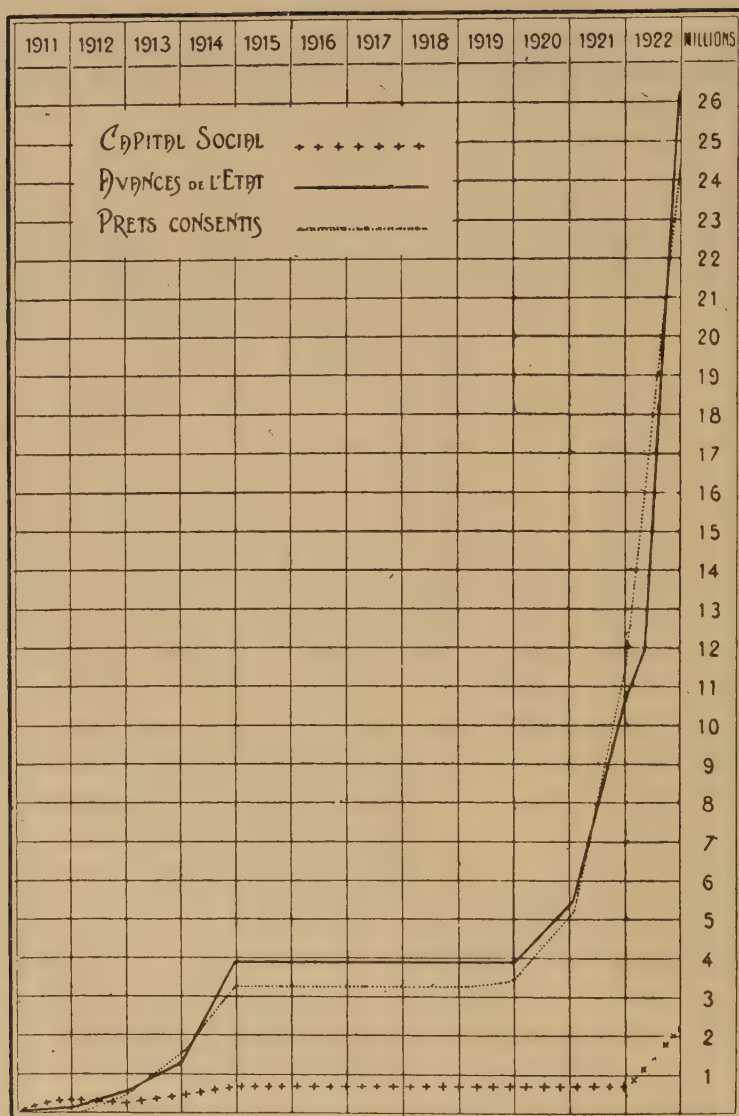
Constructions nouvelles.	278	5.824.485 10
Acquisitions de maisons construites.	15	279.699 05
Totaux.	293	6.104.184 15

Seine-et-Oise.

Constructions nouvelles.	296	6.402.208 »
Acquisitions de maisons construites.	11	165.370 80
Totaux.	307	6.567.578 80

On trouvera dans le tableau ci-après la récapitulation des prêts que la Société a accordés tant directement que par l'intermédiaire de la Société bourbonnaise d'habitations à bon marché et de la Société coopérative d'habitations salubres et à bon marché du Bouchet, depuis son origine jusqu'au 31 décembre 1922 :

LOIS	PÉRIODES	Nombre de prêts.	MONTANT GLOBAL (Prime d'assu- rance en cas de décès com- prise.)	MOYENNE des prêts.
10 avril 1908. Depuis Loi du 5 déc. 1922.	Antérieurement à la guerre ..	388	3.336.742 ^f »	8.599 ^f 77
	Postérieure- ment.	1.012	20.742.732 30	20.496 77
	Ensemble	1.400	24.079 444 ^f 30	
9 avril 1918. Depuis Loi du 5 août 1922.	1919-1921	2	23 015 ^f 85	11.507 92
	AU TOTAL ...	1.402	24.102.460 ^f 15	



Sur l'ensemble de ces prêts :

33 s'élevant à 330.663 fr. 85 ont été résiliés ;

46 s'élevant à 399.388 fr. 85 ont été remboursés par anticipation ;

53 s'élevant à 492.044 fr. 50 ont été remboursés après décès.

Parmi ces derniers, 32 concernaient des emprunteurs tombés au champ d'honneur ou morts des suites de blessures reçues ou de maladies contractées au cours des hostilités.

Les prêts consentis au titre de la loi du 10 avril 1908 sont remboursables par annuités comprenant, outre la somme nécessaire à l'amortissement, l'intérêt à un taux variant, suivant le nombre d'enfants, entre 2,25, 2,50, 2,75 et 3 p. 100 pour les contrats signés antérieurement à la guerre, et 2,25, 2,50, 3,25 et 3,50 p. 100 pour ceux qui ont été régularisés depuis.

Ce taux est de 2,25 pour 63 prêts.

—	—	2,50	—	76	—
—	—	2,75	—	35	—
—	—	3	»	359	—
—	—	3,25	—	89	—
—	—	3,50	—	778	—

Quant aux prêts consentis au titre de la loi du 9 avril 1918, ils sont également remboursables par annuités avec intérêts variant, suivant le nombre d'enfants, entre 0,25, 0,50, 0,75 et 1 p. 100.

Les annuités sont régulièrement payées et aucun retard n'était à signaler au 31 décembre dernier.

Les emprunteurs se répartissent de la façon suivante d'après :

a) Leur situation de famille :

Célibataires (la plupart ayant charge de famille)....	24
Ménages, veufs ou veuves, sans enfant.....	295
— — — avec 1 enfant.....	499
— — — 2 enfants.....	324
— — — 3 —	131
— — — 4 —	73
— — — 5 —	38

Ménages, veufs ou veuves, avec 6 enfants.....	11
— — — 7 —	4
— — — 8 —	2
— — — 9 —	1

b) Leur profession :

Ouvriers : 526.

Alimentation.	9
Arts et travaux de luxe.....	49
Automobile et carrosserie.....	22
Bâtiment.	86
Gaz et électricité.....	55
Horticulture.	14
Imprimerie.	53
Métaux.	134
Meubles.	37
Vêtement.	38
Divers.	29

Employés : 876.

Administrations privées, banques et assurances....	99
Commerce.	242
Etat, départements et communes.....	223
Industrie.	24
Transports.	288

Bilan.

Le bilan est ainsi déterminé :

Le montant de la créance de la Société pour prêts aux particuliers passe de 7 millions 904.879 fr. 60 fin 1921 à 17 millions 212.796 fr. 30 fin 1922, accusant ainsi une augmentation de 9.307.916 fr. 70 pour le seul exercice 1922.

La somme restant due par les familles des emprunteurs décédés, qui s'élevait à 3.422 fr. 65 lors du précédent bilan, n'atteint plus que 2.784 fr. 85 ; les versements se poursuivent régulièrement et il y a tout lieu de penser que ce compte sera bientôt complètement soldé.

Les prêts aux sociétés d'habitations à bon marché et aux pensionnés de guerre n'appellent aucune observation.

Par suite d'un remboursement anticipé reçu de la Société coopérative d'habitations salubres et à bon marché du Bouchet et d'une nouvelle avance qui lui a été consentie pour la construction d'une maison, le montant de notre créance en principal sur cette Société passe de 27.914 francs à 34.856 francs.

L'augmentation du montant de prêts en cours de réalisation, qui trouve sa contre-partie dans les sommes restant à verser par la Société à ses emprunteurs (4.591.191 fr. 90 fin 1922 contre 1.857.420 francs fin 1921) provient des nombreux contrats signés au cours du 4^e trimestre 1922 pour la construction de maisons à édifier au commencement de 1923. Les fonds nécessaires à l'exécution des engagements pris sont à prélever sur le solde, s'élevant 7. 300.000 francs, du 10^e emprunt (14 millions) contracté en juin 1922 à la Caisse nationale des retraites pour la vieillesse.

La somme de 399.996 francs portée disponible au titre « Portefeuille » est toujours représentée par des bons de la Défense nationale à échéances échelonnées.

A signaler le remploi opéré en nouveaux prêts, au cours de l'année 1922, d'une somme de 250.000 francs provenant de remboursements anticipés effectués par les emprunteurs et, comme telle, prélevée sur l'ensemble des « sommes disponibles ».

L'importance prise par le compte créditeur « Dépôt d'emprunteurs » (370.548 fr. 35) résulte de l'accroissement du nombre des opérations et de l'apport initial plus considérable que doivent faire certains emprunteurs pour satisfaire à la condition qui veut que, par mesure de prudence et dans l'intérêt bien compris de ses débiteurs, la Société ne consente pas d'avances nécessitant pour leur remboursement une annuité supérieure au sixième du montant du salaire ou du traitement, cette annuité ne pouvant, d'autre part, excéder 1.500 francs. Il importe d'ailleurs de rappeler que les sommes qui figurent à ce compte et qui représen-

tent, pour chacun des intéressés, l'appoint du prix de la construction, sont employées dans un court délai au payement du premier acompte délivré aux entrepreneurs.

Compte de profits et pertes.

Le résultat des opérations se trouve résumé dans le compte « Profits et pertes » dont voici les éléments :

DÉBIT.

Intérêts des avances consenties par l'Etat...	233.244	90	
Frais généraux.	116.696	35	349.941 25
Solde : bénéfices.			81.976 52
Total.....			431.917 77

CRÉDIT.

Intérêts des prêts :			
Loi du 5 décembre 1922.....	378.783	90	
Loi du 5 août 1920.....	218	80	379.003 90
Intérêts des valeurs en dépôt.....			30.748 50
Intérêts des fonds en dépôt.....			19.912 67
Bénéfices sur remboursements de valeurs...			2.232 70
Total.....			431.917 77

Nous vous proposons de répartir comme suit le montant du solde créditeur s'élevant à.....	81.976	52
Amortissement du compte « Mobilier et installation » à concurrence de.	736	»

	Reste.....	81.240 52
5 p. 100 à la réserve légale.....	4.062 »	
4 p. 100 de dividende au capital versé et non remboursé.	27.330 »	
Le surplus à la réserve de prévoyance, ci.....	49.848 52	
	Total égal.....	81.240 52

Pour terminer, nous reproduisons ici les dernières lignes du rapport du Conseil d'administration, où M. G. Risler, l'éminent président du Conseil, nous fait part de ses craintes dans l'avenir et également de ses espérances et fait un pressant appel aux bonnes volontés pour résoudre le problème si capital du logement populaire :

« Comme vous pouvez le constater, Messieurs, notre Société est en pleine activité, et c'est heureux, car une tâche énorme lui incombe.

» L'effort des travailleurs pour la conquête de la maison salubre et digne, entourée de son jardin, s'est prodigieusement intensifié au cours de cette période de moratoria néfastes et de mesures arbitraires dont l'aboutissement fatal est la perpétuation de la crise du logement.

» L'esprit d'économie a fait de réels progrès et, peu à peu, on comprend mieux dans les milieux populaires le devoir et l'avantage qui ressortent d'une part plus considérable du budget familial consacrée à l'habitation.

» C'est en même temps, pour nous, un devoir très doux de constater la loyauté absolue et la ponctualité qu'apportent les travailleurs au respect de leurs engagements.

» Plus de 600.000 francs de mensualités nous étaient dues et nous ont été versées au cours de l'année 1922 sans un centime de moins, ni un jour de retard, et nous nous plaisons à proclamer qu'il n'existe pas de débiteur plus consciencieux et plus sûr que le travailleur qui veut être propriétaire de sa maison. Répétons, en outre, une fois de plus, qu'au point de vue moral, l'œuvre de l'habitation à bon marché produit tous les magnifiques résultats que ses nobles fondateurs, dont les deux derniers viennent de nous être enlevés, avaient espérés.

» Et cependant, notre conscience n'est pas en repos.

» Malgré le si intelligent, infatigable et admirable dévouement de M. Delavigne, notre directeur, malgré le concours éclairé, dévoué et actif de M. Lebrun et celui de nos collaborateurs, tous imprégnés du plus bel esprit de devoir social, nous n'avons pas rempli toute notre mission. Plusieurs centaines de demandes n'ont pu recevoir avant la fin de l'année la satisfaction qui leur était due.

» L'insuffisance de notre local, l'impossibilité d'en obtenir l'élargissement et celle d'en trouver un autre, en ont été la cause.

» Rue Saint-Augustin, nous allons pouvoir déployer toute notre activité et donner enfin satisfaction à tant de braves gens auxquels nous nous devons.

» Nous avons voulu que l'aménagement de nos services

comporte pour nos collaborateurs les meilleures conditions hygiéniques possibles à réaliser et nous n'avons rien épargné pour cela, comme vous pouvez en juger.

» Voici une question résolue.

» Le développement si rapide de nos opérations risquait de nous mettre en face d'une autre grave difficulté : Allions-nous disposer des ressources suffisantes pour y faire face ?

» L'augmentation de capital de 800.000 francs, à réaliser aujourd'hui même, calme nos inquiétudes, surtout si nous ajoutons que le succès d'une opération de même ordre portant sur un chiffre d'un million nous apparaît dès maintenant comme assuré.

» Nous tenons, en terminant, à adresser nos vifs remerciements à nos collaborateurs à tous les degrés ; qu'ils soient assurés que les preuves de dévouement qu'ils nous donnent nous sont infiniment précieuses et sont appréciées par nous à leur juste valeur.

» Et maintenant, travaillons avec une confiance et une énergie sans cesse renouvelées à l'œuvre de la plus haute portée sociale qui s'impose : aider nos compatriotes travailleurs et économes à conquérir la propriété de leur « home », à s'élever moralement, à donner à la patrie de nombreux enfants toujours plus développés moralement et physiquement. Enfin, efforçons-nous, dans toute la mesure de nos moyens, d'augmenter le bonheur et de diminuer la souffrance. »

LA CITÉ-JARDIN DE BEL-AIR

PÉRIGUEUX-BOULAZAC (DORDOGNE).

Bien qu'elle ne possède pas, au sens légal du mot, le caractère d'habitations à « bon marché », il nous a paru utile, dans un ouvrage tel que le nôtre, dont la préoccupation dominante est de faire connaître les efforts réalisés dans le domaine du logement populaire en général, de signaler l'œuvre entreprise et en partie achevée par quelques personnes pleines d'initiative, sans le secours financier d'aucune administration ou organisme publics, dans les environs immédiats de la ville de Périgueux, en Dordogne.

Ceci nous montre d'une façon évidente avec quelle intensité la nécessité s'est fait sentir d'apporter une solution satisfaisante et rapide au problème de l'habitation et quel impérieux devoir de solidarité sociale ce besoin a créé et développé en nous.

Il faut que les pouvoirs publics comprennent désormais que leur rôle est de donner, sous les manifestations les plus variées, leur appui moral et matériel aux personnes qui se sont engagées dans la lutte contre le taudis et qui veulent assurer à leurs semblables un logement sain et agréable, et la société n'aura qu'à gagner à une telle collaboration.

Quoi qu'il en soit, à la Cité Bel-Air, près Périgueux, la volonté persévérante de quelques hommes dévoués aura eu raison des plus grands obstacles et, là encore, l'initiative privée aura fait du bon travail.

Faisons d'abord l'exposé historique de cette petite cité.

Périgueux, l'antique Vesuna gallo-romaine, chef-lieu du département de la Dordogne, sur les bords de l'Isle, renferme une population paisible et travailleuse. Une notable partie de ses habitants se livrent au commerce et à l'industrie. La fabrication des conserves alimentaires, dont la renommée est mondiale, les ateliers de la Compagnie des chemins de

fer d'Orléans et des industries diverses occupent un nombre assez considérable d'ouvriers, ce qui nous explique aisément que la guerre et l'après-guerre aient vu sévir d'une façon cruelle la crise du logement qui a affecté tout particulièrement la classe ouvrière.

En 1918, les Américains, s'étant rangés à nos côtés dans la lutte du droit, envoyèrent à Périgueux — ville tout indiquée à cause de la proximité du port de débarquement de Bordeaux — un fort contingent militaire dans le but d'édifier un immense hôpital moderne destiné aux blessés de guerre, les hostilités paraissant devoir durer encore longtemps.

L'emplacement qu'occupe aujourd'hui la Cité Bel-Air fut choisi, étant donné sa situation exceptionnellement favorable, et nos alliés d'Amérique y construisirent une centaine de baraquements en ciment dont les dimensions variaient entre 300 et 400 mètres carrés pour chaque construction. Périgueux eut ainsi une véritable banlieue américaine, le nombre des soldats yankees qui y séjournèrent pouvant être évalué à dix mille.

La guerre terminée plus tôt qu'on ne l'espérait, tous les travaux entrepris au camp américain — la dénomination d'alors de la future cité — furent interrompus et les baraquements élevés devinrent abandonnés. Il était à craindre que la liquidation des stocks — l'Etat américain ayant cédé ses droits au gouvernement français — ne décidât de leur totale démolition, et la population périgourdine, qui ne trouvait pas à se loger convenablement, perdait ainsi l'espérance de posséder dans un proche avenir un logement confortable et ensoleillé dans un endroit extrêmement agréable. En 1920, une société tenta de devenir propriétaire de ce camp, afin d'y installer des usines qui auraient accru l'essor industriel de la région. L'affaire fut sur le point d'aboutir quand, pour des raisons que nous ignorons, tout fut rompu. Puis ce fut le tour de la Compagnie d'Orléans qui voulait donner à ses employés des habitations spacieuses en utilisant les divers baraquements. Ici encore, le projet

échoua. Quelques mois plus tard, une autre société immobilière en nom collectif, le « Périgueux-Affaires », qui, déjà, pendant la guerre, avait réalisé l'accord entre l'armée américaine et les particuliers quant au règlement des locations des terrains loués par celle-ci, eut l'heureuse idée, et cette fois lui donna une consécration réelle, d'assurer la transformation rapide des constructions en maisons ouvrières. C'était là le meilleur remède à la crise du logement à Périgueux.

Les deux propriétaires de ces vastes terrains, M^{me} la comtesse de Verninac de Saint-Maur et M. le baron d'Abbadie, auxquels les propositions furent soumises, comprenant vite l'importance que pourrait revêtir par la suite la cité naissante et le bien-être que ces futurs habitants seraient assurés d'y trouver, donnèrent leur assentiment.

Désormais, une cité nouvelle allait voir le jour, et l'ancien camp militaire, dont la destination première était de recevoir les victimes de guerre américaines, allait céder la place à une jolie petite bourgade où les familles vivraient dans le bonheur et dans la paix.

Examinons maintenant l'état actuel de la cité. Elle occupe un immense rectangle dans cette partie voisine de Périgueux appelée la plaine du Petit-Change, située à la fois sur les communes de Périgueux et de Boulazac. Ses limites sont : au nord, la rivière l'Isle sur une longueur d'environ 600 mètres ; à l'ouest, sur une même longueur, les bords dits de Barnabé ; au midi, le boulevard du Petit-Change sur une longueur approximative de 400 mètres ; à l'est, le magnifique parc du Petit-Change. Sa situation unique avait déjà été remarquée par les envoyés du gouvernement américain et notamment par le très distingué capitaine Lelong, qui y voyait un superbe emplacement, et avec le bon air, la tranquillité qui y règne, tous les éléments nécessaires pour favoriser la guérison des malades et des blessés.

La superficie totale peut être évaluée à 27 hectares, dont 7 seulement sont situés sur la commune de Périgueux. Il est question, à l'heure actuelle, d'obtenir le rattachement de

la cité à la ville de Périgueux, afin de la faire bénéficier de certains avantages réservés jusqu'ici aux seuls Périgourdins.

Au mois de janvier 1923, une pétition fut adressée dans ce sens au Conseil municipal de Périgueux et celui-ci donna un avis favorable ; la question sera débattue à une prochaine session du Conseil général de la Dordogne.

A côté des baraquements transformés en maisons ouvrières, des constructions nouvelles ont été édifiées. La *Dépêche de Toulouse* commente en ces termes les résultats acquis : « A peine aménagés, les locaux sont aussitôt loués ou achetés. Nombreuses sont les familles qui y sont déjà installées. Elles y trouvent le confortable et le bon air, conditions indispensables à la santé et au bien-être. » Chaque maison possède un jardin qui, en plus de l'agrément, procure aux ménages des ressources appréciables en légumes et autres petites cultures.

Les classes les plus diverses s'y coudoient et vivent en parfaite harmonie. Elles appartiennent au monde des intellectuels, des petits rentiers et à celui des travailleurs manuels qui y sont en majorité. Des petits métiers s'y sont établis. Actuellement, on y trouve : une coopérative alimentaire, une boulangerie, une charcuterie, quatre épiceries, une fabrique d'articles de voyage, une maréchalerie, une zinguerie, une cordonnerie, un salon de coiffure, un bureau de tabac, une usine de produits chimiques, des salles de consommation.

Pour assurer l'hygiène corporelle de chacun et la propreté de l'habitation, la cité a été approvisionnée en eau potable par des bornes-fontaines et par l'installation dans les locaux. Un vaste lavoir, dû à la générosité de M. le baron d'Abbadie, qui voulut bien faire don du terrain nécessaire à cette fin, fut construit par la société immobilière dont nous avons déjà parlé, qui effectua à ses frais les travaux et y ajouta, par surcroît, des water-closets publics. La cité est percée de rues très larges et bien entretenues. En attendant l'installation de la lumière électrique — projet qui est en

voie de réalisation — l'éclairage est assuré par de puissants phares d'acétylène qui ont une puissance éclairante de 3.000 bougies environ.

La population totale de cette petite ville s'élève, au 1^{er} octobre 1923, à 302 habitants, dont 349 adultes et 153 enfants de moins de 16 ans. Le nombre des naissances, pendant la période d'octobre 1922 à octobre 1923, a été de 7 garçons et de 9 filles, ce qui représente 3 p. 100 de la population.

Les distractions ne manquent pas dans cette cité : concerts, matinées théâtrales, conférences, etc. Une section sportive a été formée. Elle comprend aujourd'hui une cinquantaine de membres, sous la direction de moniteurs compétents et dévoués, et a déjà donné de belles manifestations d'athlétisme. D'autres questions plus graves sont agitées. On projette notamment la création d'une maison d'école pour les nombreux enfants de la cité, avec l'autorisation et le concours de l'administration.

Un comité, désigné par les habitants, est chargé de soutenir les intérêts de la population, de formuler et de transmettre ses desiderata et de veiller à la bonne tenue et à la prospérité de la cité.

Il est inutile d'ajouter que le meilleur état d'esprit règne au sein de cette grande banlieue périgourdine. Chacun vaque à ses occupations, les enfants sont polis et bien élevés, et un excellent accueil est réservé aux nombreux visiteurs.

Il reste certainement beaucoup de choses à faire, de réformes à réaliser ; quoiqu'il en soit, et nous laissons à l'avenir le soin de nous le démontrer, la petite cité-jardin de Bel-Air saura s'imposer à l'attention de tous. Ses organisateurs et ses administrateurs n'ont eu comme unique désir que de procurer à chaque famille la maison, qui est, selon l'expression très heureuse de M. le sénateur Guillier, « le cadre de la vie commune, le nid auquel se rattachent tous les souvenirs, le centre des intérêts et des affections de la famille » ; mais celle-ci n'est-elle pas à son tour la cellule organique

de la nation toute entière, et comment, dans ces conditions, n'applaudirions-nous pas de tout cœur à l'action généreuse des modestes artisans qui répandent sur notre société plus de bien-être et de bonheur ?

CONCLUSION

Nous voici parvenu au terme de notre étude.

Nous avons examiné d'abord l'importance économique, morale et sociale du problème du logement, et montré le rôle capital qu'il joue dans la vie de l'homme, de la famille, de la société ; nous avons retracé ensuite, dans un bref historique, les étapes caractéristiques de la question de l'habitation ; nous avons exposé les dispositions essentielles de la législation actuelle et enfin indiqué quelques résultats obtenus par l'initiative privée.

Il est temps de résumer cette étude et d'en tirer les conclusions qu'elle comporte.

Et, tout d'abord, quelle est l'impression qui se dégage dans les milieux compétents, qui ont si puissamment contribué à l'amélioration du logement populaire ? Les artisans de la première heure ont disparu. La mort impitoyable a frappé sans pitié dans les rangs de ces bienfaiteurs de la société. Après M. Georges Picot, M. Cheysson, voici que MM. Ribot et Siegfried et bien d'autres encore ne sont plus à la tête du mouvement. Il suffit de parcourir le dernier rapport du Conseil supérieur pour se rendre compte de la perte douloureuse que la nation vient de faire. Mais leur mémoire sera fidèlement conservée par tous ceux qui s'intéressent aux questions sociales et qui, comme le dit M. Georges Risler, « s'efforceront de continuer dans la mesure de leurs moyens leur magnifique action patriotique et sociale ».

Il reste encore, heureusement, d'autres bons ouvriers de l'œuvre de l'habitation à bon marché ; c'est à eux que nous demanderons de nous aider à dégager les principales leçons de ces dernières années et des conclusions — optimistes ou pessimistes — qui découleront de la position actuelle du problème du logement.

Le rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché de l'année 1921 s'exprimait ainsi : « La crise du logement est générale et continue à sévir dans toute son acuité », et le dernier rapport ajoute : « Les causes de la crise du logement n'ayant pas disparu, celle-ci ne s'est pas sensiblement atténuée. »

Il suffira de relire les premières pages de notre introduction pour avoir un aperçu de la grandeur de la crise que nous subissons et qui a des répercussions profondes dans la vie de la famille et dans celle de notre patrie.

Est-ce à dire que les lois sur les habitations à bon marché, et en particulier l'admirable loi de 1908, aient été totalement infructueuses ? Non, certainement, mais il faut bien reconnaître qu'on n'improvise pas en quelques années un système qui a le mérite de tout innover — la France n'avait rien fait il y a trente ans pour l'habitation ouvrière — et dont l'opinion publique a été lente à bien comprendre tous les merveilleux résultats qu'elle pouvait en attendre. Combien de gens, auxquels ces lois s'adressent, ignorent totalement l'existence de celles-ci ?

Puis la guerre, en paralysant la construction, en contribuant à la désertion des campagnes et au surpeuplement des villes, en amoncelant des ruines dans des régions jadis prospères, a précipité et aggravé la crise du logement.

Causes lointaines, causes récentes, autant d'éléments qui influent sur le logement populaire pour atténuer l'heureuse influence de lois bienfaisantes et retarder l'amélioration de ce facteur vital qu'est le « home » familial.

Maintenant que nous venons de rappeler brièvement les maux dont souffre l'habitation modeste, demandons-nous s'il n'existe pas des remèdes à cette situation.

A notre avis, il n'est pas d'un optimisme exagéré de dire que si nous nous mettons résolument à la tâche, si, faisant une abstraction plus large de notre personnalité, nous avons en même temps une conception plus haute de notre fonction sociale, faite de dévouement et de solidarité, le bien-être matériel, le bien-être moral, le bien-être social ne seront

pas de vains mots, mais des réalités tangibles, et ce jour-là, le problème du logement, comme tous les problèmes sociaux, sera résolu.

M. Risler, dans une conférence faite le 16 mars 1921, nous parlait d'humbles ouvriers devenus propriétaires, et il nous disait : « D'où sont venus ces nouveaux propriétaires ? Des milieux ouvriers les plus modestes. La pénurie des logements les condamnait au taudis et à ses conséquences : l'immoralité, l'insalubrité, la haine sociale ; bref, à l'impossibilité de tout progrès moral et social. Ils ont réagi. Ils ont voulu vivre et sauver avec eux leur femme et leurs enfants ; ils ont résisté aux tentations malsaines, bien décidés à sortir de la misère... Ils ont « voulu » cette maisonnette et ce jardin et ils les ont conquis. N'ont-ils pas prouvé ainsi leur énergie et la compréhension nette et consciencieuse de leurs devoirs de chefs de famille, en même temps que de leur responsabilité envers leur femme et leurs enfants ? N'ont-ils pas donné la preuve de leur esprit de solidarité, à côté de tant d'autres uniquement préoccupés d'eux-mêmes et de la satisfaction de leurs désirs ou de leurs passions ? N'ont-ils pas manifesté cet esprit d'ordre et d'économie qui est une des grandes forces de la nation ? »

A côté de l'action de l'initiative et de la volonté, l'instruction et l'exemple joueront également un rôle décisif. C'est aux personnes compétentes et dévouées à initier leurs compatriotes aux bienfaits des lois existantes, à leur en faire comprendre tout le mécanisme et leur révéler les profits qu'ils en retireront. L'éminent directeur du Musée social nous compte encore dans sa conférence une charmante anecdote, dont l'abbé Lemire fut le témoin, au cours de l'une de ses visites à l'un de ses fidèles. On vient à discuter sur les habitations à bon marché : « Voilà notre homme — son interlocuteur — qui le presse de questions. L'idée d'être propriétaire d'une maison s'empare de lui. A table, on ne parle plus que de maison », et le distingué conférencier ajoute : « Souhaitons que beaucoup d'abbés Lemire, au cœur noble et généreux, prêtres ou laïcs, toujours à la recherche

de progrès sociaux, exercent aussi leur apostolat parmi les classes moyennes. »

Nous venons de poser les principes directeurs qui dominent le problème du logement. Quelles sont les mesures directes propres à en assurer la solution ?

A notre avis, il existe deux remèdes essentiels à la crise du logement.

D'une part, il faut empêcher la désertion des campagnes, qui entraîne comme conséquence le surpeuplement dans les villes, et, d'autre part, pour donner à chacun un logement sain et confortable, il faut adopter un programme positif de construction.

Et comment, d'abord, empêcher l'exode rural ? On parle volontiers, dans ces dernières années, du « retour à la terre ». Nous estimons, pour notre part, qu'on se fait sur ce point beaucoup d'illusions. Et comme on l'a fait justement remarquer, s'il est aisé d'obtenir qu'un travailleur reste aux champs, il est plus souvent impossible de l'y ramener lorsqu'il les a abandonnés pour la ville.

Nous ne voulons pas nous étendre trop longtemps sur ce sujet, ce qui nous entraînerait hors des limites du but que nous nous sommes proposé ; nous croyons toutefois devoir énumérer ici les moyens les plus efficaces pour retenir les travailleurs à la campagne :

1° Procurer au travailleur agricole des salaires suffisants. C'est la perspective du haut salaire qui attire l'ouvrier agricole à l'usine ;

2° Améliorer le logement de l'agriculteur par la diffusion et l'application des lois sur les habitations à bon marché et aider le travailleur rural à devenir propriétaire ;

3° Rendre la vie à la campagne plus attrayante, par l'organisation de distractions saines et variées, matérielles et intellectuelles (tournées théâtrales, conférences, lectures, sociétés sportives, etc.). Une amélioration tend à se réaliser dans ce domaine depuis quelques années ;

4° Organiser l'assistance et les soins médicaux qui ne

sont pas assurés ou ne le sont que dans des conditions très défectueuses ;

5° Favoriser l'agriculture, sans toutefois léser les autres branches de l'activité : réduction d'impôts, primes à la production, concours dotés de prix, etc. Le législateur, sous ce rapport, a imaginé un système d'impôts qui fait des agriculteurs des contribuables privilégiés.

Voilà, à notre sens, les remèdes dont l'application aisée ferait diminuer dans de grandes proportions l'émigration dans les villes, où l'on pourrait facilement se loger. On tarifierait ainsi la source du mal, le surpeuplement de nos cités ayant pour cause principale l'exode rural.

En admettant que les populations de nos villes n'augmentent pas, nous entendrions parler encore de la crise du logement. En effet, si la crise actuelle est extrême, c'est qu'elle n'est pas d'origine très récente, et, comme l'a fait remarquer M. Ribot, « la crise du logement existait avant la guerre, parce qu'on ne construisait pas un nombre suffisant de logements dans les villes, et particulièrement de logements modestes, à mesure que s'augmentait la population. La guerre a rendu cette crise tout à fait aiguë parce qu'elle a arrêté toute construction et qu'en élevant le prix du bâtiment à des taux excessifs, elle a découragé toutes les initiatives ».

Nous sommes donc en présence d'un malaise économique qui dure depuis de nombreuses années. Comment donc y mettre fin ?

M. Risler s'élève avec juste raison contre les palliatifs imaginés par le législateur pour remédier à la crise du logement : les moratoria et les nombreuses « lois sur les loyers » qui ont eu, nous l'avons vu, pour effet d'arrêter net la construction. Avec lui nous reconnaissons qu'en voulant se substituer à l'initiative privée, « tout diriger, tout réglementer avec sa parfaite incompetence, l'Etat a considérablement aggravé la crise ; qu'il l'a prolongée et que, finalement, obligé, sous la pression de l'opinion publique, enfin ressen-

tie par le Parlement, de rendre la liberté aux gens compétents et en état d'agir, il leur laissera le soin de se débattre avec une situation maintenant bien plus inquiétante que lorsqu'il a jugé à propos d'intervenir ».

Il faut revenir au droit commun, à la liberté, pour sortir de cette mauvaise impasse. Nous ne voulons pas d'un passage brusque de la situation ancienne au régime du droit commun, mais nous demandons que le législateur s'engage à la fois à ne plus intervenir dans l'industrie de la construction et à cesser de confectionner les prorogations nouvelles. Pourtant, à l'heure où nous écrivons ces lignes, une loi toute récente, du 29 décembre 1923, vient de modifier une fois de plus la loi « définitive » sur les loyers du 31 mars 1922, d'accorder de nouveaux délais aux locataires et d'empêcher les expulsions ! Le rôle de l'Etat doit se borner, dans ce domaine, à l'amélioration du fonctionnement des services publics intéressés.

La reprise de la construction est à ce prix, et la crise du chômage qui sévit sur les ouvriers du bâtiment sera atténuée immédiatement.

Mais si la construction des habitations, et en particulier des habitations à bon marché, est le moyen le plus direct et le plus rapide pour arriver à la suppression du taudis, dissolvant social au premier chef, en raison du foyer d'infection physique et d'infection morale qu'il entretient et propage, d'autres mesures s'imposent également. Elles ont été très clairement examinées, naguère, par le Comité d'études démocratiques, économiques et sociales de la Dordogne. Et c'est sous son inspiration que nous indiquerons ici les principaux moyens propres à généraliser l'application des lois sur les habitations à bon marché et que nous allons résumer succinctement.

1° Il faut d'abord, à notre avis, que les organismes d'habitations à bon marché (comités de patronage, offices publics, sociétés de crédit immobilier et sociétés d'habitations à bon marché) se répandent dans les grands centres où il

n'en existe pas. Plus de vingt départements, en France, ne possèdent pas, par exemple, de sociétés de crédit immobilier ; beaucoup n'ont pas d'offices publics.

2° Il y aurait un intérêt évident à pousser les ouvriers et les employés qui possèdent quelques économies à acheter un terrain et à y construire une maison en s'adressant à la société d'habitations à bon marché pour les avances nécessaires. Il y aurait également intérêt à inviter les sociétés ou unions de sociétés de secours mutuels à profiter des avantages que la loi leur accorde.

Les caisses d'épargne et les établissements publics d'assistance et de prévoyance devraient être invités à user plus largement des facultés que les lois leur donnent.

3° Les syndicats ouvriers devraient être sollicités à fonder une société coopérative de construction.

4° L'utilité d'une caisse uniquement destinée à subventionner les sociétés d'habitations à bon marché est indiscutable. Cette caisse pourrait être alimentée par un prélèvement sur les fonds du pari mutuel et du produit des jeux.

5° Pour favoriser la construction et faire disparaître chez les constructeurs tout sentiment d'insécurité en ce qui concerne l'avenir, il y aurait lieu d'envisager dès maintenant la situation qui leur serait faite si, par suite de modifications rapides dans l'état économique du monde, un retour à la monnaie saine et, par conséquent, une baisse très forte des prix survenaient avant l'expiration des engagements qu'ils auraient contractés.

6° Un trop grand nombre de logements restent affectés aux besoins des administrations ; il serait utile de rendre, dans le plus bref délai possible, tous les locaux à leur véritable destination. Il y aurait là un moyen de dégager en quelques mesures les locaux actuellement surpeuplés.

7° La première préoccupation des pouvoirs devrait être d'assurer la parfaite salubrité des logements existants et pouvant être améliorés. Des lois, que nous avons eu l'occa-

sion d'examiner, donnent aux municipalités et aux comités de patronage les pouvoirs nécessaires pour prendre des mesures nécessaires à cet égard ; il conviendrait qu'ils fussent mis en demeure d'user dans toute leur rigueur du droit que les lois leur confèrent. A ce sujet, M. le docteur F. Gadaud, député de la Dordogne, a déposé, le 17 novembre 1923, un projet de loi portant modification de la loi du 15 février 1902 relative à la protection de la santé publique. Sa proposition vise à la création d'un service de contrôle et d'inspection sanitaire dans chaque département, modifie la composition du conseil départemental d'hygiène, élève le taux des pénalités, impose la nécessité du permis de construire dans les villes de plus de 10.000 habitants, etc. Il est à souhaiter que la proposition de M. Gadaud soit votée d'urgence.

8° Enfin, il est grandement désirable que tous les Français comprennent l'intérêt manifeste qui s'attache à la création d'habitations à bon marché et que, par suite, les initiatives viennent seconder les efforts de l'Etat-législateur pour permettre à tous l'accession à la propriété d'habitations saines, salubres et à bas loyer ou à bon marché.

« Une active propagande s'impose, dit l'auteur de la *Crise du logement*, et ne peut avoir lieu qu'avec l'aide du gouvernement ; elle consistera à faire connaître chez les travailleurs les lois sur les habitations à bon marché, et particulièrement la loi Ribot... Faire des propriétaires ! Mais c'est d'abord sauver une quantité de femmes et d'enfants du taudis meurtrier, et c'est ensuite les élever moralement de la manière la plus immédiate. Oh ! le changement n'est pas long à se produire. L'ivrogne a vite oublié le chemin de l'assommoir. Tout ce dont il peut disposer en dehors des dépenses inévitables est consacré à l'enjolivement de sa maison, au développement de son jardin.

» Et l'anarchiste de la veille devenu propriétaire ! Il ferait beau voir que les camarades vinssent en bande pour essayer de nationaliser sa petite propriété ; ils seraient bien reçus !

» Ces hommes, propriétaires du sol national, sentent plus

vivement que jamais l'étendue de leurs devoirs envers la patrie ; ils administrent leur petit bien, quelquefois en même temps que la partie de la propriété restée commune lorsque leur maison est située dans une cité-jardin, et là se prépare une pépinière de véritables électeurs conscients et d'administrateurs modestes mais pratiques.

» Et quel resserrement des liens de la famille dans ces « homes » salubres, dignes et confortables.

» Comme on se connaît mieux ! Comme on s'entr'aide volontiers davantage ! Combien on est plus heureux, combien on s'aime mieux ! »

En 1848, Victor-Hugo écrivait aux électeurs parisiens : « Que la vraie, que la bonne république, celle qui mérite de s'appeler civilisation, partira de ce principe : qu'il faut que tout homme commence par le travail et finisse par la propriété, et assurera en confiance la propriété comme la représentation du travail accompli, et le travail comme l'élément de la propriété future. »

Il faut donc que chacun ait la noble ambition de travailler pour procurer à sa famille un intérieur convenable, véritable foyer domestique où tous les membres trouveront un abri dans les périodes difficiles et où ils puiseront les forces nécessaires pour la lutte toujours plus rude et plus ardente de la vie.

Voilà l'idéal auquel chacun doit tenir. C'est là l'effort individuel.

Mais par dessus notre intérêt propre, par dessus celui de notre famille, la solidarité sociale nous commande d'agir pour nos semblables. A côté de l'esprit d'entreprise qu'il faut contribuer à développer, il faut enseigner et pratiquer le goût de l'association. Travaillons pour nous-mêmes, mais travaillons aussi pour nos concitoyens moins fortunés, en leur apportant le concours matériel et moral qui leur manque. Les grands savants, dont les découvertes ont révolutionné la science, qui ont consacré tout leur génie et leur patience persévérante pour nous procurer plus de bien-être

et pour soulager nos maux, ont été les grands bienfaiteurs de l'humanité, qui leur doit beaucoup.

Dans la sphère plus modeste de notre action, nous devons à ces mêmes compatriotes une part de notre intelligence, de notre activité, de nos forces physiques.

Et que nul n'oublie, comme le dit M. Risler, « qu'au terme de notre vie, au moment où nous serons rappelés, chacun de nous n'emportera, en quittant ce monde, que ce qu'il aura donné »..

Vu :

Le Président de la thèse,

EDGARD ALLIX.

Vu :

Le Doyen,

H. BERTHELEMY.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Recteur de l'Académie de Paris,

P. APPELL.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages.
INTRODUCTION. — Importance du problème de l'habitation en France.	1

CHAPITRE PREMIER.

Historique de la législation française et de l'initiative privée.

SECTION I. — La législation sanitaire.	13
SECTION II. — Le problème de la construction. — Le rôle du législateur et de l'initiative privée.	19
§ I. — Loi du 30 novembre 1894.	22
§ II. — Loi du 12 avril 1906.	23
§ III. — Loi du 10 avril 1908 relative à la petite propriété et aux maisons à bon marché.	29
§ IV. — Loi du 19 mars 1910 instituant le crédit individuel à long terme en vue de faciliter l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution des petites exploitations rurales.	31
§ V. — La loi du 23 décembre 1912 et les travaux préparatoires.	34

CHAPITRE II.

Etude de la législation actuelle : Loi de codification du 5 décembre 1922.

SECTION I. — Conditions d'application de la loi.	42
§ I. — Bénéficiaires de la législation.	43
§ II. — Salubrité des habitations.	44
§ III. — Valeur locative.	45
SECTION II. — Les organes d'exécution : Comités de patronage et Conseil supérieur des habitations à bon marché.	50
§ I. — Les comités de patronage.	50
§ II. — Le Conseil supérieur des habitations à bon marché.	57

	Pages.
SECTION III. — Avantages réservés aux habitations à bon marché.	39
SECTION IV. — Les sociétés, offices et fondations.....	67
§ I. — Sociétés d'habitations à bon marché.....	67
§ II. — Des offices publics d'habitations à bon marché..	80
§ III. — Les fondations d'habitations à bon marché....	91
§ IV. — Les sociétés de crédit immobilier.....	94
§ V. — Les sociétés de jardins ouvriers.....	103
§ VI. — Les sociétés de bains-douches.....	107
§ VII. — Dispositions spéciales intéressant les offices publics d'habitations à bon marché, sociétés d'habitations à bon marché et sociétés de crédit immobilier des régions dévastées.....	108
SECTION V. — Les concours à l'œuvre de l'habitation à bon marché.	110
SECTION VI. — Le logement des familles nombreuses.....	138
SECTION VII. — Les encouragements à la petite propriété rurale.	143

CHAPITRE III.

De quelques résultats obtenus par l'initiative privée.

Le Foyer Rémois.	137
La Fondation Rotschild.....	164
La Société anonyme centrale de crédit immobilier.....	181
La Cité-jardin de Bel-Air.....	191
CONCLUSION.	197

